

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 018-PS-GADMCC -2026**

**EXCEDENTE DE ÁREA**

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 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..."

**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 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**, 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.

**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**, el señor Manuel Valdez Agualsaca con cédula de ciudadanía No 0601213374, comparece ante el señor Alcalde y expone: "... *La presente tiene la finalidad de solicitar de la manera más comedida autorice a quien corresponda se reciba la carpeta para el trámite de EXCEDENTE DE ÁREA DEL PREDIO RURAL UBICADO EN LA COMUNIDAD MONJAS ALTO DE LA PARROQUIA SANTIAGO DE QUITO, CANTÓN COLTA PROVINCIA DE CHIMBORAZO, para lo cual se adjunta todos los requisitos solicitados*".

**Que**, mediante **Informe Técnico** UACE-RE-001-2026, de fecha 5 de febrero del año 2026, elaborado por el Arq. Johnatan Cristian Yautibug Chicaiza, Analista de Avalúos, Catastros y Estadísticas 2, revisado por la Ing. Mayra Noemí Colcha Vilema, Especialista de Avalúos, Catastros y Estadísticas GAD Municipal del Cantón Colta; y, aprobado por el Arq. Milton Ernesto Valente Morocho, Dirección de Ordenamiento Territorial GAD Municipal del Cantón Colta; que en su parte pertinente se expone: "...1. **ANTECEDENTES**. Según memorando Nro. GADMCC-DJ-

2025-1500-M con fecha 12 de diciembre de 2025, dando continuidad al oficio suscrito por la peticionaria Sr. MANUEL VALDEZ AGUALSACA, la Dirección de Ordenamiento Territorial da continua con el INFORME TÉCNICO de regularización de excedentes de áreas de predios rurales, e inspección técnica in situ realizada el 16 de diciembre de 2025 por el Sr. Luis Yumizaca, ubicado en la Parroquia Santiago de Quito, Cantón Colta, Provincia de Chimborazo. DETALLE TÉCNICO. Datos Generales. **AFECTACIÓN.** El predio no se encuentra en zona protegida de acuerdo con el Sistema Nacional de Administración Forestal (SAF) emitido por el Geólogo Guido Malan – Especialista de Gestión De Riesgos GADMCC según certificado 0017-UGR-GADMCC-2026-GM. **CONCLUSIÓN. ES VIABLE APROBAR** el trámite de **REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTE DE ÁREA RURAL**, predio denominado “BAYAS” ubicado en la comunidad **MONJAS ALTO** de la parroquia **SANTIAGO DE QUITO**, Cantón **COLTA**, provincia de **CHIMBORAZO**, con un área de **14631.18 m<sup>2</sup>**. **RECOMENDACIÓN.** En cumplimiento a la ORDENANZA QUE NORMA EL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE EXCEDENTES, DIFERENCIAS E INEXISTENCIA DE ÁREA DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES UBICADOS DENTRO DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN TERRITORIAL DEL CANTÓN COLTA; CAPÍTULO III DEL PROCEDIMIENTO; Art. 12.- Procedimiento; se recomienda a Procuraduría Sindica elaborar la resolución administrativa y continuar con los trámites correspondientes. **ANEXO.** Documento habilitante; IPRUS- Línea de fábrica No. 0015380 y Planimetría”.

Que, certificado 0017-UGR-GADMCC-2026-GM, de fecha 3 de febrero de 2026, emitido por el Geol. Guido Malán Chugñay; Especialista de Riesgos del GADMC Colta, certifica: "... Por medio del presente documento que, tras haber revisado la documentación pertinente, se ha determinado que el trámite "signado con el Código UACE-RE-JY-001- 2026; para la Regularización de EXCEDENTE DE ÁREA; Predio denominado “BAYAS”, con un área 14.631,18 m<sup>2</sup> según levantamiento planimétrico realizado por el profesional Arq. Wellington Cando, de propiedad del Sr. Manuel Valdez Agualsaca; Ubicado en el sector MONJAS ALTO, Parroquia SANTIAGO DE QUITO, cantón COLTA, provincia de CHIMBORAZO”, NO SE ENCUENTRA EN ZONA PROTEGIDA de acuerdo con el Sistema Nacional de Administración Forestal (SAF)”.

Que, mediante Memorando Nro. GADMCC-DOT-2026-0218-M, de fecha Villa la Unión, 11 de febrero de 2026, el Arq. Milton Ernesto Valente Morocho, Director de Ordenamiento Territorial, comparece ante el señor Procurador Síndico y su parte pertinente expone: "... Por medio de la presente; sírvase a encontrar el INFORME TÉCNICO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTE DE ÁREA RURAL, PREDIO UBICADO EN LA COMUNIDAD MONJAS ALTO, PARROQUIA SANTIAGO DE

QUITO, CANTÓN COLTA, PROVINCIA DE CHIMBORAZO, de propiedad del Sr. Valdez Agualsaca Manuel"; y, qué efecto conforme a las normas legales y aspectos técnicos así se procede.

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; y, la Ordenanza N.º 2025-001, la máxima autoridad municipal:

**RESUELVE:**

**Art. 1.-** Aprobar y autorizar el área del inmueble inscrito en el Registro de la Propiedad, según Ficha Registral 4132, a nombre de **VALDEZ AGUALSACA MANUEL**, cédula 0601213374; y, su Cónyuge **ROSA CUJILEMA CEFLA**, cédula 0701584310; área determinada en el Informe Técnico UACE-RE-001-2026, de EXCEDENTE DE ÁREA RURAL, del predio denominado "BAYAS" ubicado en la comunidad **MONJAS ALTO** en la parroquia **SANTIAGO DE QUITO**, Cantón **COLTA**, provincia de **CHIMBORAZO**, con un área total de **14 631.18 m²**.

**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 respectiva protocolización e inscripción.

**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 total es de **14. 631.18 m²**, conforme al Informe Técnico emitido por la Dirección de Planificación Territorial del GADMC-COLTA, actualmente con los linderos y superficie, conforme al siguiente DETALLE:

**Datos Generales.**

<b>PROPIETARIO</b>	<b>Comprador:</b> Valdez Agualsaca Manuel <b>Cónyuge:</b> Rosa Cujilema Cefla		<b>C:C:</b> 0602129512	<b>Ficha Registral- Bien Inmueble *4132*</b>
	<b>Vendedor:</b> Pilataxi Cando Jose <b>Cónyuge:</b> María Pilataxi Tene		<b>C:C:</b> 0601213374	
<b>DIRECCIÓN DEL PREDIO</b>	PREDIO RURAL UBICADO EN LA COMUNIDAD MONJAS ALTO DE LA PARROQUIA SANTIAGO DE QUITO, CANTÓN COLTA, PROVINCIA DE CHIMBORAZO.			
<b>ORIENTACIÓN</b>	<b>DATOS COLINDANTES ANTERIORES</b>			
	<b>(m)</b>	<b>LINDERO</b>		
<b>NORTE</b>	--	Camino Vecinal y carretera publica a Tazalaron		
<b>SUR</b>	--	Camino Público		
<b>ESTE</b>	--	Pedro Yautibug Quínche		

OESTE	--	La propiedad de Manuel Naula
ÁREA		5413 m <sup>2</sup>

**Regularización de excedentes de Área:**

DATOS DEL PREDIO FINAL		
Provincia	CHIMBORAZO	
Cantón	COLTA	
Parroquia	SANTIAGO DE QUITO	
Sector	MONJAS ALTO	
Nombre del predio	"BAYAS"	
Clave Catastral	0603545105013794000	
SUPERFICIE, LINDEROS Y DIMENSIONES		
ORIENTACIÓN	DIMENSION	COLINDANTES
NORTE	77.26 m	Manuel Naula
	67.51 m	Bonifacio remache
	125.31 m	Camino Público/ ancho 4.02m
SUR	30.34 m	Comunidad Monjas Alto
	81.75 m	Camino público/ ancho de 5.40m
	51.73 m	Comunidad Monjas Alto
	171.60 m	Manuel Yungan Sefla
ESTE	70.26 m	Comunidad Monjas Alto
OESTE	20.96 m	Manuel Yungan Sefla
<b>ÁREA</b>		<b>14 631.18 m<sup>2</sup></b>
DETERMINACIÓN EXCEDENTE DE AREA		
Escritura / Certificado de Gravamen	54130.00 m <sup>2</sup>	100.00%
Levantamiento	14 631.18 m <sup>2</sup>	270.30 %
Excedente	9 218.18 m <sup>2</sup>	170.30 %
Área Útil	14 631.18 m <sup>2</sup>	100.00%
Área Total	<b>14 631.18 m<sup>2</sup></b>	<b>Total, de área para trámite 100%</b>

**Art. 4.-** 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. 5.-** El excedente de área deberá registrarse bajo las siguientes normas:

1. Los titulares del predio tienen el plazo de **60 días**, a partir de la fecha de entrega de la presente Resolución Administrativa; y, a través del Departamento de Ordenamiento Territorial, 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 titulares del inmueble 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 el inmueble que conforma parte del presente trámite administrativo, hasta tanto no se cumpla con lo dispuesto en el numeral 1 del presente artículo.

**Art. 6.-** 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 Unidad de Avalúos y Catastros, a efectos de la actualización catastral correspondiente.

**Art. 7.-** La presente Resolución Administrativa se deja a salvo el derecho de terceros perjudicados;


**Art. 8.-** Autorizar a los departamentos correspondientes continuar con los trámites pertinentes.

**Art. 9.-** 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 de GAD Municipal del cantón Colta, a los 19 días del mes de marzo del 2026.

  
Julio Manuel Guaminga Anilema

**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN COLTA**

Elaborado por:	Abg. Matheo Napoleón Cadena T. <b>Analista Jurídico 1.</b>	
Aprobado por:	Abg. Jorge Lenin Gavilánez O. <b>Procurador Sindico del GADMCC.</b>	