RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA DE SUBDIVISIÓN PREDIAL

No. 370-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;

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 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, el señor Miranda Chicaiza Clemente con C.C. 0601182215; ecuatoriano, mayor de edad, de estado civil casado, comparece ante el Arq. Milton Valente Morocho Director de Ordenamiento Territorial del GADMCC y exponen: "… Me dirijo a usted respetuosamente para solicitarle la **SUBDIVISIÓN DEL PREDIO DENOMINADO "LOTE N.- 187",** ubicado en el sector SASAPUD HOSPITAL de la parroquia COLUMBE, del cantón COLTA, para lo cual se adjunta los requisitos solicitados".

Que, mediante **INFORME TÉCNICO – 0007–2026 PARA SUBDIVISIÓN**, de fecha 04 de Marzo del año 2026, elaborado por el Arq. Franklin Efraín Manya Y. – Especialista de Control de Uso y Gestión del suelo del GADMCC; revisado y aprobado por el Arq. Milton Ernesto Valente Morocho Director de Ordenamiento Territorial del GADMCC; en el cual consta: "… *Por petición mediante Oficio No. S/N, de fecha 11 de febrero de 2026, suscrito por los propietarios Sr. Clemente Miranda Chicaiza, donde solicitan la subdivisión predial del predio ubicado en el sector SASAPUD HOSPITAL, parroquia COLUMBE, del cantón COLTA, para lo cual se adjunta los requisitos solicitados". 1.-* ***DATOS TÉCNICOS****; 2.-* ***SITUACIÓN ACTUAL DEL LOTE:*** *Que el PREDIO denominado* ***"LOTE N.- 187"*** *con la coordenada georreferenciada* ***X:746190.18, Y: 9795480.49*** *sector* ***SASAPUD HOSPITAL*** *según el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2024 – 2030 aprobado mediante Ordenanza N.- 2024–006, se encuentra ubicado en polígono* ***P08-O*** *de la parroquia* ***COLUMBE*** *perteneciente al cantón* ***COLTA*** *de la provincia de* ***CHIMBORAZO;*** *3.-* ***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, comprendido 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.; 3.-* ***PROPUESTA DE SUBDIVISIÓN****; 4.-* ***CUADRO DE ÁREAS****; 6.-* ***TASA ADMINISTRATIVA, CUADRO DE COMPENSACIÓN DEL ÁREA VERDE****; 7.-* ***ANEXO****, Planimetrías, Línea de fábrica. 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-2026-1320-M, de fecha 01 de septiembre del 2026, el Arq. Milton Ernesto Valente Morocho, Director de Ordenamiento Territorial del GADMCC, comparece ante el Procurador Sindico y en su parte pertinente expone: "… *Expresando*

GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN COLTA PROCURADOR SINDICO

un cordial saludo. Por medio del presente, remito el expediente de Sr. MIRANDA CHICAIZA CLEMENTE TRAMITE DE SUBDIVISIÓN, indico que el INFORME TÉCNICO – 0007-2026 pata subdivisión no ha sido objeto de cambios, modificación, actualización o variación posterior a su emisión con fecha 04 de marzo del 2026."

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 42488, a nombre del señor **Clemente Miranda Chicaiza** con C.C. **0601182215,** de estado civil **casado**; denominado **LOTE N.- 187**, ubicado en **el Sector SASAPUD HOSPITAL,** de la Parroquia **COLUMBE**, según el PDyOT 2024-2030 perteneciente al Cantón COLTA Provincia de Chimborazo, con un **ÁREA TOTAL 5518.38 m².** Dejando a salvo el derecho de terceros.

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 el sector **SASAPUD HOSPITAL,** de la Parroquia **COLUMBE**, según el PDyOT 2024-2030 perteneciente al Cantón COLTA, Provincia de Chimborazo, con un **ÁREA TOTAL 5518.38 m²,** con **Clave catastral:** 0603525103066290000

Artículo 4.- DATOS TÉCNICOS:

DATOS DE CERTIFICADO DE GRAVAMEN			
Propietarios	MIRANDA CHICAIZA CLEMENTE CEPEDA MULLO MARCELA	**C.C.:** 0601182215 **C.C.:** 0601060882	
Dirección del predio	SASAPUD HOSPITAL		
Tipo de documento	Providencia de adjudicación		
Notaria	NOTARIA PRIMERA – COLTA		
Fecha de protocolización	7 de abril de 1992		
Fecha de inscripción	10 de abril de 1992		
N.- de inscripción	**338**		
Posesión efectiva	NO		
MARGINACIONES			
Hipoteca abierta: 65 2011-07-26 Prohibición de enajenar: 96 2011-07-26 Cancelación de Hipoteca y Prohibición: 34 2024-05-31			
SUPERFICIE, LINDEROS Y DIMENSIONES EN ESCRITURA.			
Sector	SASAPUD HOSPITAL		
Nombre del predio	**"LOTE N.- 187"**		
	Dimensión	**Dimensión**	
NORTE	93.00 m, 5.00 m, 30.00 m, 18.00 m	Carretera a Columbe, Carretera, Lote N.- 188, Río Sasapud	
SUR	79.00 m	Lote N.- 183	
ESTE	29.00 m, 5.00 m, 12.00 m, 24.00 m	Lote N.- 190, Carretera, Carretera a Columbe, Lote N.- 192	
OESTE	40.00 m, 12.00 m	Lote N.- 182, Lote N.- 181	
SUPERFICIE, LINDEROS Y DIMENSIONES ACTUALES.			
Sector	SASAPUD HOSPITAL		
Nombre del predio	**"LOTE N.- 187"**		
CUERPO 1			
	Dimensión	**Nombre**	
NORTE	48.17 m	Clemente Miranda Chicaiza	
SUR	59.90 m, 7.72 m, 87.98 m	Jorge Paredes, Mariano Cepeda Mullo, Cementerio Sasapud	
ESTE	87.40 m	Camino a Columbe	
OESTE	41.13 m	Lucas Illapa	
CUERPO 2			
	Dimensiones	**Nombre**	
NORTE	24.64 m	Juan Anilema, Franja de protección río Sasapud	
SUR	29.02 m	Juan Caizaguano, Franja de protección río Sasapud	
ESTE	18.33 m	Río Sasapud	
OESTE	16.53 m	Camino a Columbe	
DETERMINACIÓN EXCEDENTE – DIFERENCIA O INEXISTENCIA.			
Área en Escritura	5700.00 m²	100.00 %	
Área en Planimetría	5518.38 m²	96.81 %	
Área de diferencia	181.62 m²	3.19 %	

GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN COLTA
PROCURADOR SÍNDICO

Artículo 5.- PROPUESTA DE SUBDIVISIÓN PREDIAL.

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

	CUADRO DE LINDEROS	SUPERFICIE TOTAL
LOTE A		**1776.85 m²**
LINDEROS	**NOMBRE**	**MEDIDA**
NORTE	CLEMENTE MIRANDA CHICAIZA	48.17 m
SUR	LOTE B, CEMENTERIO SASAPUD	57.53 m, 19.95 m
ESTE	CAMINO A COLUMBE ANCHO DE 11.43	30.93 m
OESTE	LUCAS ILLAPA	41.13 m

	CUADRO DE LINDEROS	SUPERFICIE TOTAL
LOTE B		**1645.70 m²**
LINDEROS	**NOMBRE**	**MEDIDA**
NORTE	LOTE A	57.53 m
SUR	LOTE C	53.78 m
ESTE	CAMINO A COLUMBE ANCHO 10.75	28.65 m
OESTE	CEMENTERIO SASAPUD	34.09 m

	CUADRO DE LINDEROS	SUPERFICIE TOTAL
LOTE C		**1625.31 m²**
LINDEROS	**NOMBRE**	**MEDIDA**
NORTE	LOTE B	53.78 m
SUR	JORGE PAREDES	59.90 m
ESTE	CAMINO A COLUMBE ANCHO 11.74	27.83 m
OESTE	MARIANO CEPEDA MULLO, CEMENTERIO SASAPUD	7.72 m, 33.95 m

	CUADRO DE LINDEROS	SUPERFICIE TOTAL
LOTE D		**470.52 m²**
LINDEROS	**NOMBRE**	**MEDIDA**
NORTE	JUAN ANILEMA, FRANJA DE PROTECCIÓN RÍO SASAPUD	24.64 m
SUR	JUAN CAIZAGUANO, FRANJA DE PROTECCIÓN RÍO SASAPUD	29.02 m
ESTE	RÍO SASAPUD	18.33 m
OESTE	CAMINO A COLUMBE	16.53 m

CUADRO DE ÁREAS:

CUADRO DE ÁREAS DE ACUERDO A LA PROPUESTA DE LA SUBDIVISIÓN

DESCRIPCIÓN	DERECHO DE VÍA	PROPIEDAD RESTRINGIDA	ÁREA ÚTIL	ÁREA TOTAL
LOTE A	35.28 m²	59.19 m²	1682.38 m²	1776.85 m²
LOTE B	47.11 m²	57.94 m²	1540.65 m²	1645.70 m²
LOTE C	15.57 m²	54.03 m²	1555.71 m²	1625.31 m²
LOTE D				470.52 m²
TOTALES	**97.96 m²**	**171.16 m²**	**4778.74 m²**	**5518.38 m²**

OBSERVACIONES GENERALES	Adicionalmente, se deberá dar cumplimiento a lo establecido en la **ORDENANZA N.- 02-2024-HGADPCH,** que regula el uso y el aprovechamiento del derecho de vía y las zonas de retiro en la red vial provincial de Chimborazo. De acuerdo con la verificación realizada en SITU y conforme a las características de la vía, esta corresponde a la categoría **RED TIPO II – RED RECOLECTORA – RED INTERPARROQUIAL,** por lo que se deberá observar lo dispuesto en el Artículo 20, referente a las dimensiones, inciso e) **Derecho de vía= 16 m. (**8.00 m a cada lado del eje de la vía**)** **Propiedad restringida = 2 m (**a partir del lado exterior del derecho de la vía a ambos lados**)**

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 de los interesados cumplir con todos los requisitos, necesariamente deberán 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 respectiva protocolización.

TASA ADMINISTRATIVA

	ÁREA TOTAL	AVALÚO	TASA ADMINISTRATIVA 2%	VALOR TOTAL
Lotes LOTE A, LOTE B, LOTE C, LOTE D	**4778,74 m²**	**$ 1214.48**	**$ 24.29**	**$ 24.29**

CUADRO DE COMPENSACIÓN DEL ÁREA VERDE

Para proceder con la elaboración del Informe Técnico se toma en cuenta la base legal establecida en el **CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZADO (COOTAD) Art. 424** "Área verde, comunitaria y vías… En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de

GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN COLTA
PROCURADOR SÍNDICO

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.- La Titular del inmueble tiene 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.- La Titular del inmueble deberá 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.- La Titular del inmueble, se obliga a observar todas y cada una de las regulaciones emitidas por el GADMC 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 07 días del mes de Septiembre del 2026.

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

Elaborado por:	Abg. Jury Lema Chávez. Analista Jurídico del GADMCC.	
Revisado y Aprobado por:	Abg. Juan Carlos Bastidas Erazo Procurador Síndico (E) del GADMCC.	