

Pleat



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

ALCALDÍA

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA Nro. GADMCM-2022-066-ALCALDÍA-RF

Abg. Roberto Carlos Hidalgo Pinto
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA

DIR. PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
RECIBIDO - Secretaría
FIRMA: *[Firma]* HORA: 12:47
FECHA: 09-08-2022

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 66 de la Constitución de República del Ecuador, *reconoce y garantiza a las personas, entre otras, en especial lo establecido en el numeral 26 que dispone: “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 83 de la Constitución de República del Ecuador, *prevé que son deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y los ecuatorianos, sin perjuicio de otros previstos en la Constitución y la ley entre otros lo previsto en el numeral 6 que dice: “Respetar los derechos de la naturaleza, preservar un ambiente sano y utilizar los recursos naturales de modo racional, sustentable y sostenible (...)”, en concordancia con lo previsto en el numeral 15 ibidem;*

Que, el artículo 226 de la Constitución de República del Ecuador, establece que: *“Las instituciones del Estado sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y la personas que actúan 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 227 de la Constitución de República del Ecuador, dispone que: *“La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación”;*

Que, el artículo 275 de la Constitución de República del Ecuador, prevé que: *“El régimen de desarrollo es el conjunto organizado, sostenible y dinámico de los sistemas económicos, políticos, socio-culturales y ambientales, que garantizan la realización del buen vivir, del sumak kawsay”;*

Que, el art 424 del Código de Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, *en referencia a las áreas verdes comunitarias y vías, respecto a las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa*



DIR. Machachi, Palacio Munic
José Mejía E-50 y Simón Bc
TELF. 023819250 Ext. 401- 402
www.municipiodemejia.gov.ec



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
ALCALDÍA**

de urbanización, le urbanizador deberá realizar las obras de infraestructura, habitación de vías, áreas verdes y comunitarias, mismas que deberán ser entregadas por una sola vez en forma de sesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal como bienes de dominio y uso público, concordantemente con lo establecido en el inciso cuarto que establece: Área verde, comunitaria y vías.- 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”.

Que, la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de Urbanizaciones y Fraccionamientos del Cantón Mejía, sancionada el 21 de diciembre de 2016, establece en sus artículos:

Art. 1. *“Están sujetos a las normas de la presente Ordenanza la división de todos los bienes inmuebles urbanos y rurales ubicados en el territorio del cantón Mejía, de propiedad de personas naturales y jurídicas, públicas y privadas (...)”.*

Art. 4.- *Para realizar cualquier clase de división de un predio urbano o rural, llámese urbanizaciones, fraccionamientos, reestructuraciones, etc., deberán sujetarse a las normas previstas en esta Ordenanza y obtener la aprobación del proyecto por parte del alcalde o alcaldesa, y para transferir el dominio de los lotes de terreno, la autorización de la misma Autoridad; sin este requisito, los Notarios Públicos no podrán otorgar o autorizar escrituras públicas, ni el Registrador de la Propiedad inscribirlas; si de hecho se hiciera, serán nulas y no tendrán valor legal alguno (...).*

Art. 9 literal f) *“Cada lote de terreno urbano y rural de expansión que este dentro de las zonas urbanizables, tendrá la superficie mínima de doscientos metros cuadrados (200 m²), y frente mínimo de diez metros (10 m.) a una vía existente o proyectada. La relación entre el frente y el fondo será mínimo 1:2 y máximo 1:5; sin embargo podrá tener más frente que fondo. En casos especiales la Dirección de Planificación Territorial podrá emitir un informe favorable que acepte ciertas modificaciones a esas proporciones”.*



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
ALCALDÍA

Art. 11.- Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana o rural a la división de un inmueble de dos a diez lotes, con frente o acceso a alguna vía pública existente o proyectada.

Art. 12.- El propietario, o su representante o mandatario presentará el proyecto de fraccionamiento adjuntando los documentos y requisitos establecidos en los literales a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), k), l), m), y n) (...)

Art. 13.- Los fraccionamientos, deben cumplir con las siguientes normas técnicas: e) "En los fraccionamientos se permitirá que uno de los lotes tenga un margen de error de hasta el 10% en frente y área, siempre y cuando el área del inmueble a dividirse no permita cumplir con el lote mínimo".

Art. 49.- Los Notarios y el Registrador de la Propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura, de predios que han sido divididos, exigirán la aprobación y/o la autorización; de no presentarse, no podrán hacerlo.

Art. 50.- "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 (...)"

Que, mediante Registro Oficial Nro. 1883, publicado el día martes 18 de enero de 2022, entra en vigencia la ORDENANZA REFORMATORIA DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DE IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA, norma cuya Disposición General SEGUNDA determina que: "Los proyectos aprobados con anterioridad al PUGS mantendrán todas las condiciones tal como fueron aprobados; y, los procesos que se encuentren en trámite, ingresados antes de la entrada en vigencia de la presente norma, se continuara con sujeción a la norma anterior", conforme el articulado en alusión, y en razón que el presente fraccionamiento fue ingresado previo a la aprobación de la Ordenanza de la actualización del PDOT e implementación del PUGS, este proceso se sujeta a las condiciones técnicas del PDOT anterior.

Que, el Estatuto Sustitutivo de Gestión Organizacional por Procesos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, dentro de su misión establece que es su deber contribuir con el desarrollo integral de la comunidad mejiese, mediante la generación de servicios públicos de calidad, con calidez y eficiencia, bajo los principios de



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
ALCALDÍA

integridad, honradez, responsabilidad, probidad, respeto, solidaridad, justicia, equidad e imparcialidad, legalidad y transparencia;

*Que, del certificado emitido por el señor Registrador de la Propiedad del Cantón Mejía, CRP Nro. 8081 de fecha 25 de octubre de 2021.- **CERTIFICA:** “(...) Que revisados los Registros de Hipotecas y Gravámenes que constan en esta Oficina, para ver los existentes referentes a hipotecas, embargos o prohibiciones de enajenar que afecten: **DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD:** Lote de terreno signado con el número UNO, de la manzana DOS, de la lotización El Rosario UNO, ubicado en la zona urbana de la parroquia de Cutuglagua, cantón Mejía, provincia de Pichincha. **PROPIETARIO(S):** los señores cónyuges NEPTALÍ ARCESIO CHANGO NINABANDA y OLGA ESTELA SANGACHA.- **FORMA DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES:** Mediante escritura pública otorgada el veinte y tres de Agosto del dos mil diez y nueve, ante el Notario Segundo del cantón Mejía Doctor Rolando Isaac Zurita Espinoza, inscrita el quince de Octubre del dos mil diez y nueve, por compra a LAURA BEATRIZ SALAZAR ARIAS y NELSON ROVINSON VILLACIS TELLO.- **GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:** Por estos datos, se encuentra la Segunda Hipoteca y Prohibición de enajenar constantes en la misma inscripción por obras de infraestructura, a favor del Municipio de Mejía.- No aparece embargo;*

Que, mediante Oficio S/N de fecha 22 de octubre de 2021 ingresado al G.A.D. Municipal con guía de ingreso de documento Nro. 117506, de fecha 28 de octubre de 2021, los señores conyugues NEPTALÍ ARCESIO CHANGO NINABANDA y OLGA ESTELA SANGACHA, solicitan al Señor Abogado Roberto Hidalgo Pinto, Alcalde del G.A.D Municipal, autorice la aprobación del trámite de fraccionamiento urbano de nuestra propiedad con clave catastral 5302045010, ubicado en la parroquia de Cutuglagua, Barrio El Rosario 1, y al mismo tiempo solicitó se autorice la transferencia de dominio de los lotes resultantes;

*Que, mediante Memorando Nro. GADMCM-DGC-2022-0034-M, de fecha 17 de enero de 2022, suscrito el Sr. Marco Antonio Silva Cifuentes, Director de Geomática, Avalúos y Catastros (E) informa el avalúo del terreno y la construcción de acuerdo a la ordenanza vigente, ubicado en la zona urbana, de la Parroquia de Cutuglagua, Barrio El Rosario Primera Etapa, Cantón Mejía, Provincia de Pichincha, con clave catastral No. 5302045010, presentado por los señores cónyuges NEPTALÍ ARCESIO CHANGO NINABANDA y OLGA ESTELA SANGACHA. - **CERTIFICA:** “(...) que, las*



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
ALCALDÍA**

dimensiones y área presentadas en el levantamiento topográfico, se ajustan a la cartografía Municipal; Las diferencias existentes entre las dimensiones y área de la escritura con el plano levantado se encuentran dentro del error técnico permisible”;

*Que, Mediante Memorando Nro. GADMCM-DIPLAT-2022-0365-M de fecha 04 de abril de 2022, suscrito por el Arq. Teddy Abel Unda Echeverría, en su calidad de Director de Planificación Territorial, a través del cual adjunta el Informe Técnico de Fraccionamiento Nro. 2022-067-FRU-DIPLAT, de fecha 31 de marzo de 2022, en el que se establece, el trámite a fraccionar del lote No. 1 en la zona urbana, de la Parroquia de Cutuglagua, barrio El Rosario Primera Etapa, Cantón Mejía, Provincia de Pichincha,, con clave catastral anterior No. 5302045010, clave catastral nueva 1703530102045010000 de propiedad de los cónyuges **NEPTALÍ ARCESIO CHANGO NINABANDA** y **OLGA ESTELA SANGACHA**.*

*Del Informe Técnico No. 2022-067-FRU-DIPLAT, de fecha, 31 de marzo de 2022, emitido por la Dirección de Planificación Territorial, en su criterio técnico indica: “El proyecto de fraccionamiento urbano, **REVISADO**.- por la Dirección de Planificación Territorial, **CUMPLE** con lo estipulado en la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de Urbanizaciones y Fraccionamientos del Cantón Mejía (21/12/2016),); en consecuencia se emite el **INFORME TÉCNICO FAVORABLE**”;*

*Que, mediante Memorando No. 048-PS-F-2022, de fecha 05 de abril de 2022, suscrito por el Dr. Ramiro Mayorga Cárdenas, Procurador Sindico, a través del cual adjunta el Informe Jurídico No. 048-PS-F-2022, del 05 de abril de 2022, en su criterio jurídico manifiesta: “**ES PROCEDENTE** que se apruebe el fraccionamiento provenientes del fraccionamiento del Lote de Terreno No. 1, predio ubicado entre las Calles “J” y Antonio José de Sucre, Barrio El Rosario Primera Etapa, Suelo Urbano Consolidado, parroquia de Cutuglagua, cantón Mejía, Provincia de Pichinchado con la clave catastral anterior 5302045010, clave catastral nueva 1703530102045010000, de propiedad de los cónyuges señores **NEPTALÍ ARCESIO CHANGO NINABANDA** y **OLGA ESTELA SANGACHA**, circunscrito dentro de los siguientes linderos y dimensiones: **NORTE**: lote número catorce en una longitud de veinte metros ; **SUR**: calle existente en una longitud de veinte metros; **ESTE**: lote número uno prima en una longitud de cincuenta y cinco metros cincuenta centímetros; **OESTE**: Calle A en una longitud de cincuenta metros cinco centímetros (datos tomados de la escritura); con el condicionamiento que se mantenga la **SEGUNDA HIPOTECA Y PROHIBICIÓN DE ENAJENAR**, a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado*



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
ALCALDÍA**

Municipal del Cantón Mejía, para garantizar la ejecución de las obras de infraestructura; y se cumpla con lo estipulado en las Ordenanzas vigentes;

Que, esta autoridad avoca conocimiento de los respectivos informes tanto técnicos como jurídicos debidamente enunciados en el presente instrumento legal, los cuales recogen los fundamentos de viabilidad técnica y legal, mismos que se derivaron de la solicitud ingresada oficialmente a la entidad municipal por el propietario del bien inmueble, trámite que debe atenderse bajo principios fundamentales de eficacia, jerarquía, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia, y evaluación; y, con el objetivo de administrar y coordinar acciones para hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución en diferentes ámbitos.

En Ejercicio de las atribuciones y facultades que me confiere los artículos 59 y 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y el Estatuto Sustitutivo de Gestión Organizacional por Procesos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía.

RESUELVO:

*Artículo 1.- APROBAR, el fraccionamiento conforme a los planos presentados, por señores cónyuges **NEPTALÍ ARCESIO CHANGO NINABANDA** y **OLGA ESTELA SANGACHA**, lote de terreno signado con el número **UNO**, ubicado entre las Calles "J" y Antonio José de Sucre del Barrio El Rosario Primera Etapa, suelo urbano consolidado, Parroquia de Cutuglagua, Cantón Mejía, Provincia de Pichincha, con clave catastral nueva 1703530102045010000, de acuerdo con el Informe Técnico de Fraccionamiento No. 2022-067-FRU-DIPLAT, del 31 de marzo de 2022, emitido por la Dirección de Planificación Territorial y el Informe Jurídico No 048-PS-F-2022 de Procuraduría Sindica, del 05 de abril de 2022.*

Artículo 2.- La identificación y regulaciones del predio es el siguiente:

UBICACIÓN DEL PREDIO:		CARACTERÍSTICAS:		REQUERIMIENTOS MÍNIMOS SEGÚN I.R.U.C.	
Provincia:	Pichincha	Clave catastral anterior:	5302045010	Lote mínimo:	200 m2



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
ALCALDÍA**

Cantón:	Mejía	Clave catastral nueva:	1703530102045010 000		
Parroquia:	Cutuglagua	Área del terreno según escrituras:	1.028,50 m ²	Frente mínimo:	10.00 m
Barrio /Urbanización:	El Rosario Segunda Etapa	Área del terreno según levantamiento topográfico:	1.016,82 m ²	Clasificación del suelo: Suelo Urbano Consolidado	
Ubicación:	Calle Eugenio Espejo	Afectaciones:	NO	Servicios básicos de infraestructura: Agua Potable; Alcantarillado y Energía Eléctrica.	
		Área útil del lote a fraccionar:	1.016,82 m ²		

Artículo 3.- DATOS TÉCNICOS DEL FRACCIONAMIENTO:

NRO.	DENOMINACIÓN	ÁREAS (m ²)
1	LOTE 1 A	338.94
2	LOTE 1 B	338.94
3	LOTE 1 C	338.94

CUADRO DE ÁREAS	(M ²)
Área pasaje propuesto	-----
Área útil del lote	1.016,82
Área afectado por la franja de protección Línea Férrea:	-----
Área total del lote	1.016,82

Artículo 4.- CONTRIBUCIÓN DE ÁREAS VERDES COMUNALES:

a) 15% del área útil del lote para áreas verdes comunales. (Art. 424, párrafo 4, Reforma CCOTAD publicada en RO-S 790(05/07/2016)	152.52	M ²
b) Avalúo por m ² del terreno:	20.65	USD
Subtotal 1 (axb)	3.149,54	USD.

Artículo 5.- TASA POR APROBACIÓN DE PLANOS:

80% remuneración básica unificada. ("Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de Construcciones del Cantón Mejía Publicada en el Registro Oficial N°. 986 del 18 de abril de 2017".	340,00	USD.
Subtotal 2:	340,00	USD
VALOR TOTAL A CANCELAR (Sub. 1 + Sub. 2):	3.489,54	USD



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
ALCALDÍA

Artículo 6.- Los linderos y áreas para el fraccionamiento se tomarán de los planos presentados por los cónyuges NEPTALÍ ARCESIO CHANGO NINABANDA y OLGA ESTELA SANGACHA, para protocolizarse de acuerdo al siguiente cuadro.

CUADRO DE ÁREAS Y LINDEROS					
LOTE No.	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	ÁREA (M2)
1 A	PROPIEDAD DEL SEÑOR CHANGO NINABANDA NEPTALI EN 20.25 m	LOTE 1B EN 20.23 m	PROPIEDAD DE CUEVA TIXE GENARO, EN 16.77 m	CALLE ANTONIO JOSÉ DE SUCRE, EN 16.72 m	338.94
1 B	LOTE 1 A EN 20.23 m	LOTE 1 C EN 20.20 m	PROPIEDAD DE CUEVA TIXE GENARO, EN 16.77 m	CALLE ANTONIO JOSÉ DE SUCRE EN 16.76 m	338.94
1 C	LOTE 1 B EN 20.20 m	CALLE J EN 20.25 m	PROPIEDAD DE CUEVA TIXE GENARO, EN 2.45 m Y ROPIEDAD DE TAIPE TIPAN ANIBAL EN 15.08 m	CALLE ANTONIO JOSÉ DE SUCRE, EN 15.87 m	338.94
ÁREA ÚTIL:					1016.82 m2
ÁREA TOTAL:					1016.82 m2

Artículo 7.- Artículo 7.- De conformidad a lo establecido en el artículo 44 de la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de Urbanizaciones y Fraccionamientos del Cantón Mejía vigente, se autoriza la transferencia de dominio de los lotes provenientes del presente fraccionamiento. Con el condicionamiento que se mantenga la SEGUNDA HIPOTECA y la PROHIBICIÓN DE ENAJENAR, que pesa sobre el inmueble a favor del G.A.D. Municipal del cantón Mejía, por la ejecución de las obras de infraestructura, conforme lo indica el certificado de gravámenes .

Artículo 8.- Disponer que, a través de Procuraduría Síndica, se realicen los trámites legales pertinentes, a fin de protocolizar la presente Resolución y se proceda a su inscripción en el Registro de la Propiedad, conforme lo dispone el numeral segundo del artículo 18 de la Ley Notarial vigente.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
ALCALDÍA**

Artículo 9.- Los señores Notarios y Registrador de la Propiedad, cuidarán de dar fiel cumplimiento a lo establecido en la presente Resolución Administrativa, conforme lo determina el Artículo 472 del COOTAD.

Artículo 10.- Disponer a la Dirección de Avalúos y Catastros Municipal, aprobado los planos se proceda al catastro respectivo de los lotes fraccionados.

Artículo 11.- Notifíquese con la presente resolución a través de la Secretaria General a los Peticionarios, a la Dirección de Planificación Territorial y la Dirección de Geomática Avalúos y Catastros.

Esta Resolución entrará en vigencia a partir de la presente fecha.

Dado y firmado en la ciudad de Machachi, a los 09 días del mes de mayo de 2022.

Comuníquese. -

Atentamente,

Abg. Roberto Carlos Hidalgo Pinto

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

Elaborado por: Abg. Remigio Veloz González. Prosecretario

Revisado por: Abg. Rosa Ushca N, Secretaria General del Concejo Municipal



