

Planificación



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

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA Nro. GADMCM-2020-024-ALCALDÍA-RF

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

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 25 que dispone: *“El derecho a acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato, así como a recibir información adecuada y veraz sobre su contenido y características.”*;

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, ibídem;

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 264 de la Constitución de República del Ecuador, dispone que: *“Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:*

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...”;



DIR. Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TELE. 023819250 Ext: 401- 402
www.municipiodemejia.gob.ec



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

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 artículo 424 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, publicada en el Suplemento del Registro Oficial del 05 de julio de 2016, en la Disposición Reformatoria Primera numeral 4 señala: *“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”.



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

Que, el artículo 472 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece que: “Superficie mínima de los predios.- Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos.”;

Que, la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de Urbanizaciones y Fraccionamientos del Cantón Mejía, sancionada el 21 de diciembre de 2016, preceptúa:

(...) 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 (sa), 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...”

En este contexto la referida Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de Urbanizaciones y Fraccionamientos del Cantón Mejía , en su artículo 11 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; y, en su artículo 12 dispone que, 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), n), y o).

Art. 35.- La aprobación del proyecto de fraccionamiento o subdivisión no constituye autorización para realizar transferencia de dominio y en general para enajenar los lotes de terreno, sino únicamente permiso o licencia para empezar la ejecución de las obras de infraestructura. Por tanto la municipalidad, previo un estudio de factibilidad económica,



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

permitirá que con una parte del proyecto o número de lotes, equivalentes al ciento cuarenta por ciento (140%) del costo de las obras de infraestructura del proyecto se pueda garantizar la ejecución de las mismas. Los lotes sujetos de garantía por ejecución de obras de infraestructura estarán colindantes a la vía principal de acceso del proyecto. No será necesario dejar el cien por ciento (100%) del proyecto como aval de ejecución de las mismas.

Art. 44.- *En todos los casos de urbanizaciones, fraccionamientos, fraccionamientos agrícolas, el Alcalde o Alcaldesa autorizará la transferencia de dominio de los lotes de terreno que no están comprometidos como garantía de ejecución de obras; estos no serán transferibles mientras no se ejecuten todas las obras de infraestructura.*

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.*

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 mejiense, mediante la generación de servicios públicos de calidad, con calidez y eficiencia, bajo los principios de 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. 8627 del 11 de noviembre de 2019, 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:* 1.- **DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD:** *Lote de terreno signado con el número CINCO, situado en el sitio denominado Pilongo de la zona urbana de la parroquia de Machachi, cantón Mejía.* 2.- **PROPIETARIO(S):** *Los cónyuges GALO FABIAN TORAL MARTINEZ Y MIREYA ARACELI CAIZA LASSO.* 3.- **FORMA DE ADQUISICIÓN Y ANTECEDENTES:** *Mediante escritura pública otorgada el veinte y cinco de abril del dos mil diez y ocho, ante la doctora Eliana Calero Núñez, inscrita el diez de octubre del dos mil diez y ocho, por compra a los cónyuges Lino Toral Saguno y Delicia Piedad Martínez Pérez.* 4.- **GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:** *Por estos datos, no se encuentra hipoteca, embargo ni prohibición de enajenar que afecten al predio antes referido (...);*

Que, los cónyuges **GALO FABIÁN TORAL MARTÍNEZ** y **MIREYA ARACELI CAIZA LASSO**; quienes solicitan autorización para fraccionar el lote de terreno de su propiedad situado en la calle Néstor Cueva Negrete, barrio Pilongo, Lote No. 05, suelo Urbano Consolidado, parroquia Machachi, cantón Mejía, provincia Pichincha, predio con



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

clave catastral 5002058042, mediante ingreso con número de trámite: 92810 del 17 de diciembre de 2019;

Que, mediante Memorando Nro. GADMCM-DGC-2020-0006-M del 03 de enero de 2020, suscrito por el Sr. Hugo Rene Guarderas Asimbaya, Director de Geomática, Avalúos y Catastros, informa los avalúos del terreno y construcción, ubicado en la zona urbana de la parroquia de Machachi, barrio Pilongo, de propiedad de los señores GALO FABIÁN TORAL MARTÍNEZ Y MIREYA ARACELI CAIZA LASSO; y, **CERTIFICA**: que, "(...) *las 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-2020-0904-M del 05 de junio de 2020, suscrito por el Ing. Edgar Vinicio Camacho Hidalgo, Director de Planificación Territorial, a través del cual adjunta el Informe Técnico No. 2020-024-DIPLAT del 04 mayo de 2020, respecto al trámite de fraccionamiento del lote de terreno de su propiedad situado en la calle Néstor Cueva Negrete, barrio Pilongo, Lote No. 05, suelo Urbano Consolidado, parroquia Machachi, cantón Mejía, provincia Pichincha, predio con clave catastral 5002058042 de propiedad de los cónyuges GALO FABIÁN TORAL MARTÍNEZ y MIREYA ARACELI CAIZA LASSO;

Del Informe Técnico emitido por la Dirección de Planificación Territorial, en su criterio Técnico indica: "*El Proyecto de fraccionamiento REVISADO por la Dirección de Planificación Territorial, CUMPLE con lo estipulado en la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de Urbanizaciones y Fraccionamientos en el Cantón Mejía (21/12/2016), en consecuencia se emite el **INFORME TÉCNICO FAVORABLE***";

Que, mediante sumilla inserta de la máxima autoridad en el Memorando No. 018-PS-F-2020, del 09 de junio de 2020, suscrito por el Dr. Ramiro Mayorga Cárdenas, Procurador Síndico del G.A.D. Municipal del cantón Mejía, a través del cual adjunta el Informe Jurídico No. 018-PS-F-2020, del 09 de junio de 2020, en su criterio jurídico establece que: "...**ES PROCEDENTE** que se apruebe el fraccionamiento y se autorice la transferencia de dominio de los lotes provenientes del fraccionamiento del lote de terreno No. 05, predio ubicado en la calle Néstor Cueva Negrete, barrio Pilongo, suelo Urbano Consolidado, parroquia de Machachi, cantón Mejía, provincia de Pichincha, con clave catastral 5002058042, de propiedad de los señores cónyuges **TORAL MARTÍNEZ GALO FABIÁN** y **CAIZA LASSO MIREYA ARACELI**; y, se cumpla con la normativa legal vigente..."; y,



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

En Ejercicio de las atribuciones y facultades que me confiere los artículos 59 y 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD; y, 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 los señores GALO FABIÁN TORAL MARTÍNEZ y MIREYA ARACELI CAIZA LASSO; del inmueble situado en la calle Néstor Cueva Negrete, barrio Pilongo, Lote No. 05, suelo Urbano Consolidado, parroquia Machachi, cantón Mejía, provincia Pichincha, predio con clave catastral 5002058042 según consta en el Informe Técnico No. 2020-024-DIPLAT del 04 mayo de 2020, emitido por la Dirección de Planificación Territorial, que contiene lo siguiente:

“(...) IDENTIFICACIÓN Y REGULACIONES DEL PREDIO:

UBICACIÓN DEL PREDIO:		CARACTERÍSTICAS:		REQUERIMIENTOS MINIMOS SEGÚN I.R.U.C.	
Provincia:	Pichincha	Zonificación:	A-200-3	Lote mínimo:	200.00 m ²
Cantón:	Mejía	Clave Catastral:	5002058042	Frente mínimo:	10.00 m
Parroquia:	Machachi	Área del terreno según escrituras:	1.117,13 m ²	Clasificación del suelo: Urbano Consolidado	
Barrio/Urbanización:	Pilongo	Área del terreno según levantamiento topográfico:	1.117,13 m ²		
Ubicación:	Calle Néstor Cueva Negrete	Afectaciones:	No tiene	Servicios Básicos de Infraestructura: Inspección de campo si tiene Agua potable, energía eléctrica.	
		Área útil del lote a fraccionar:	1.117,13 m ²		

DATOS TÉCNICOS DEL FRACCIONAMIENTO:

NRO.	DENOMINACIÓN	ÁREAS (M2)
1	LOTE 1	634,98
2	LOTE 2	240,65
3	LOTE 3	241,50



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

CUADRO DE ÁREAS	(M2)
Área calle proyectada:	-
Área derecho de quebrada:	-
Área útil del lote:	1.117,13
Área verde comunal:	-
Área total del lote:	1.117,13

DOCUMENTOS HABILITANTES:

DOCUMENTO	NÚMERO	FECHA
Solicitud de autorización de fraccionamiento	Sin Número	12/12/2019
Formulario de aprobación de planos de fraccionamiento	0002874	17/12/2019
Informe de Regularización Urbana Cantonal del Cantón Mejía	I.R.U.C. No.: 2018-906-DIPLAT	17/12/2018
Informe de Avalúo del predio emitido por la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros	Memorando Nro. GADMCM-DGC-2020-0006-M	03/01/2020
Escritura de Compra Venta	Notaria Tercera del cantón Mejía	25/04/2018
	Inscripción: Registro de la Propiedad	10/10/2018
Protocolización de excedentes de áreas	Notaria Tercera del cantón Mejía	12/11/2019
	Inscripción: Registro de la Propiedad	09/12/2019
Certificado de Gravámenes	CRP Nro. 8627	11/11/2019

CONTRIBUCIÓN DE ÁREAS VERDES COMUNALES:

a) 15% del área útil del lote para áreas verdes comunales. (Art. 424, párrafo 4, Reforma COOTAD publicada en RO-S 790 (05/07/2016).	167.57	M2
b) Avalúo por m ² del terreno:	5.99	USD.
Subtotal 1 (a x b):	1.003,74 USD	

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").	320.00	USD.
Subtotal 2:	320.00 USD	
VALOR TOTAL A CANCELAR (Sub. 1 + Sub. 2):	1.323,74 USD	

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:



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

-Las dimensiones de los lotes y otros datos son de exclusiva responsabilidad del propietario y profesional encargado, si se presentaran reclamos por parte de terceros, estos serán solventados por el propietario y profesional responsable sobre dichos planos.

-Los linderos y áreas se tomarán de los planos presentados para protocolizarse (...)"

Artículo 2.- 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 fraccionamiento del lote No. 05 signados: **1, 2; y, 3** de propiedad de los señores **GALO FABIÁN TORAL MARTÍNEZ** y **MIREYA ARACELI CAIZA LASSO**; del inmueble situado en la calle Néstor Cueva Negrete, barrio Pilongo, Lote No. 05, suelo Urbano Consolidado, parroquia Machachi, cantón Mejía, provincia Pichincha.

Artículo 3.- Se aprueba el presente **"FRACCIONAMIENTO"**, con los linderos constante en los planos presentados para protocolizarse.

Artículo 4.- Se aprueba el presente fraccionamiento con los siguientes linderos:

CUADRO DE AREAS Y LINDEROS				CLAVE CATASTRAL: 5002058042			
LOTE No	AREA TOTAL m ²	AREA ÚTIL m ²	PORCENTAJE ÚTIL %	LINDERO NORTE	LINDERO SUR	LINDERO ESTE	LINDERO OESTE
1	634.98	634.98	56.84	Con Francisco Cajas V. en 22.60 m.	Con Lote # 2 en 23.90 m.	Con Calle Nestor Cueva en 29.20 m.	Con Luis G. Chicaiza C. en 25.92 m.
2	240.65	240.65	21.54	Con Lote # 1 en 23.90 m.	Con Lote # 3 en 24.25 m.	Con Calle Nestor Cueva en 10.00 m.	Con Luis G. Chicaiza C. en 10.00 m.
3	241.50	241.50	21.62	Con Lote # 2 en 24.25 m.	Con Blanca Guacapiña C. en 24.60 m.	Con Calle Nestor Cueva en 10.00 m.	Con Luis G. Chicaiza C. en 6.00 y Pasaje en 4.00 m.

Artículo 5.- A través de Procuraduría Síndica, realice 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.

Artículo 6.- Los señores Notario; y, Registrador de la Propiedad cuidarán de dar fiel cumplimiento de lo establecido en la presente Resolución Administrativa, conforme el Artículo 472 del COOTAD.

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



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

Dado y firmado en la ciudad de Machachi, a los 29 días del mes de junio de 2020.

Comuníquese.-

Atentamente,



**Abg. Roberto Carlos Hidalgo Pinto
ALCALDE
GOBIERNO A. D. MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA**

Copias.- - DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL
- DIRECCIÓN DE GEOMÁTICA Y CATASTROS MUNICIPAL

Elaborado por: Srta. Gaby Cárdenas, Asistente de Balcón de Servicios.....

Revisado y Aprobado por: PHD Dr. Pablo Chang, Secretario General del Concejo Municipal.....

