



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

*Planificación
del Area Ejemplar
para Soledad Ramos
DAR SEGUIMIENTO
AL CRONOGRAMA
DE OBRAS
22-12-2020*

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA Nro. GADMCM-2020-029-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...”;

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 Reformativa Primera numeral 4 señala: *“Área verde, comunitaria y vías.- “En las subdivisiones y*

SECRETARÍA DE CONSTRUCCIONES
RECIBIDO
FECHA: 22/12/2020 12:02
HORA: 12:02

[Firma manuscrita]

Mejía
ALCALDÍA

SECRETARÍA DE PLANIFICACIÓN Y TERRITORIAL
RECIBIDO - Secretaría
FIRMA: *[Firma]* HORA: 12:21
FECHA: 18.12.2020

12:14
22/12/2020
DIR. Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TELF. 023819250 Ext. 401- 402
www.municipiodemejia.gob.ec



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

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”.

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 (...).



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

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..."

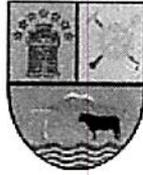
En este contexto la referida Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de Urbanizaciones y Fraccionamientos del Cantón Mejía, en su artículo 11 considera fraccionamiento o subdivisión urbana o rural a la división de un inmueble de dos a diez lotes, con frente o acceso a alguna vía pública existente o proyectada; 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, 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. 39.- El propietario de la urbanización, fraccionamiento, fraccionamiento agrícola, o un programa de vivienda de interés social, o su representante o mandatario, deberá ejecutar y terminar todas las obras de infraestructura y el equipamiento comunitario, de acuerdo a las especificaciones técnicas, en un plazo de tres años en urbanizaciones y un año en fraccionamientos, contados desde la fecha de aprobación del proyecto definitivo, prorrogable por una sola vez hasta por dos años más en el primer caso y hasta por un año en el segundo, por causas de fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobados, previo informe de la Dirección de Planificación Territorial.

Art. 40.- El cumplimiento del cronograma y de las especificaciones técnicas de las obras de infraestructura, áreas verdes y equipamiento comunitario serán supervisados in situ por los funcionarios de las Direcciones de Planificación Territorial; y, de Obras Públicas, al menos una vez cada tres meses en los casos de urbanizaciones y cada dos meses en los fraccionamientos.

[Firma manuscrita]



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

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. 45.- Los propietarios, sus representantes o mandatarios podrán presentar una o más de las siguientes garantías:

- a) Garantía incondicional, irrevocable y de cobro inmediato otorgada por un banco o institución financiera legalmente establecidos en el país;
- b) Fianza instrumentada en una póliza de seguros, incondicional e irrevocable, de cobro inmediato, emitida por una compañía de seguros legalmente establecida en el país;
- c) Certificados de depósito a plazo emitidos por una institución financiera legalmente establecida en el país; y,
- d) Hipoteca en primera y preferente sobre el número de lotes dentro del mismo proyecto, cuyo avalúo catastral sea mínimo del ciento cuarenta por ciento (140%) del valor garantizado, los bienes gravados quedarán prohibidos de enajenar. 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 ciento por ciento del proyecto como aval de ejecución.

Art. 46.- Las garantías deben estar vigentes hasta cuando se firme el acta de entrega recepción definitiva, por tanto deberán renovarse mínimo con quince días de anticipación a la fecha de vencimiento, caso contrario se harán efectivas.

Art. 47.- Estas garantías estarán en custodia de la Dirección Financiera, el Director de Planificación Territorial será el responsable de exigir las renovaciones o de hacerlas efectivas cuando sea del caso.

Art. 48.- No se podrá revocar o modificar la aprobación del proyecto ni la autorización concedida, si el proyectista o propietario del proyecto ya hubiese realizado promesas de compra venta o transferencia de dominio con los lotes que no quedaron como garantía. Sera responsabilidad de cada comprador el realizar la compraventa o promesa de compra venta de los lotes de terreno en las condiciones que se encuentra el proyecto. Se deslinda de responsabilidad al G.A.D. Municipal del cantón Mejía por esta negociación.

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 mejiese, mediante la generación de servicios públicos de calidad, con calidez y eficiencia, bajo los principios de integridad, honradez,



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
ALCALDÍA

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. 9713 del 17 de diciembre 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:** *Las acciones y derechos equivalentes a un total de ochenta punto seis por ciento, que tienen dentro del lote de terreno signado con el número UNO, situado en el barrio San José de Tucuso zona urbana de la Parroquia Machachi, cantón Mejía, Provincia de Pichincha.* **2.- PROPIETARIO(S):** *AGUEDA DEL ROCIO CRIOLLO LUJE Y SEGUNDO MARIO TUNALA CHANGO.* **3.-FORMA DE ADQUISICIÓN Y ANTECEDENTES:** *Mediante escritura pública otorgada el diez y ocho de octubre del dos mil trece, ante el doctor Diego Almeida Montero, notario Suplente Encargado de la Notaría Décima del cantón Quito, inscrita el dos de Mayo del dos mil catorce, por compra a MARÍA DEL CARMEN NARANJO TENELEMA, de estado civil soltera, y los cónyuges señores SEGUNDO ALEGANDRO LOAQUIZA Y MARÍA MARGARITA CRIOLLO QUIÑA, casados; adquirido así: A) Mediante escritura pública otorgada el once de junio de mil novecientos noventa y nueve, ante el Notario Décimo Sexto de Quito Doctor Gonzalo Román Chacón, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Mejía, el veintidós de junio de mil novecientos noventa y nueve, los cónyuges señores Segundo Alejandro Loaquiza y María Margarita Criollo Quiña, por compra a José Leonidas Chicaiza Llugcha y Maria Aurora Torres Chisaguano, quienes a la vez adquirieron proindiviso y mediante escritura pública otorgada el diecisiete de abril de mil novecientos ochenta y cinco, ante el Notario señor Leónidas Albuja, inscrita en el Registro de la Propiedad de Mejía, el dos de mayo de mil novecientos ochenta y cinco, por compra a Clemencia Yáñez.- B) Mediante escritura pública otorgada el veintitrés de junio del dos mil ocho, ante el Notario Décimo Sexto de Quito Doctor Gonzalo Román Chacón, inscrita el veinte de mayo del dos mil nueve, la señora MARIA DEL CARMEN NARANJO TENELEMA, acciones y derechos fincadas dentro del mismo lote de terreno situado en el barrio San José de Tucuso zona urbana de la parroquia Machachi, cantón Mejía, provincia de Pichincha, por compra a Francisco Amador Naranjo e Hijos, quienes a la vez adquirieron proindiviso y mediante escritura pública otorgada el diecisiete de abril de mil novecientos ochenta y cinco, ante el Notario señor Leónidas Albuja, inscrita en el Registro de la Propiedad de Mejía, el dos de mayo de mil novecientos ochenta y cinco, por compra a Clemencia Yáñez.- C) Mediante escritura pública otorgada el veintiséis de septiembre del dos mil ocho, ante el Notario Décimo Sexto de Quito doctor Gonzalo Román Chacón, inscrita en el registro de la Propiedad del Cantón Mejía, el cinco de agosto del dos mil diez, la señora AGUEDA DEL ROCIO CRIOLLO LUJE, casada con el señor Segundo Mario Túñala Chango, adquirió acciones y derechos fincadas dentro del mismo lote de terreno nombrado en los literales anteriores y que está situado en el barrio San José de Tucuso zona urbana de la Parroquia Machachi, Cantón Mejía, Provincia de Pichincha, por compra a Carmen María Lujé Colapullo y otros, quienes a la vez adquirieron proindiviso y mediante escritura pública otorgada el diecisiete de abril de mil novecientos ochenta y cinco, ante el Notario señor Leónidas Albuja, inscrita en el Registro de la Propiedad de Mejía, el dos de mayo de mil novecientos ochenta y cinco.- D) Mediante escritura pública otorgada el veintinueve de marzo del dos mil diez ante la Notaría Mariana Durán Salgado, inscrita el cinco de agosto del dos mil diez la señora AGUEDA DEL ROCIO CRIOLLO*



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

*LUJE, casada con el señor Segundo Mario Túnala Chango, adquirió acciones y derechos fincadas dentro del mismo lote de terreno nombrado en los literales anteriores y que está situado en el barrio San José de Tucuso zona urbana de la Parroquia Machachi, Cantón Mejía, provincia de Pichincha, por compra a Rafael Criollo Viracucha, quien adquirió tales acciones y derechos, como heredero de su fallecido padre José Rafael Criollo Quiña, quien a la vez adquirió proindiviso y mediante escritura pública otorgada el diecisiete de abril de mil novecientos ochenta y cinco, ante el Notario señor Leónidas Albuja, inscrita en el Registro de la Propiedad de Mejía, el dos de mayo de mil novecientos ochenta y cinco.- E) Mediante Resolución Administrativa Número cero uno cinco F guión dos mil trece (015F-2013), de fecha diecinueve de febrero del dos mil trece, la Alcaldía del Cantón Mejía, aprobó luego del trámite legal correspondiente, en tres lotes de menor extensión, de conformidad con el plano aprobado para el efecto, según consta de la documentación que se agrega como habilitante.- Los compradores, con los derechos y acciones equivalentes al diecinueve punto cuatro por ciento de los cuales son propietarios, dentro del lote de terreno número Uno, se convierten o se consolidan en propietarios totales y absolutos del cien por ciento del mismo. 4.- **GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:** Por estos datos, no se encuentra hipoteca, embargo ni prohibición de enajenar que afecten al predio antes referido (...)"*

Que, los señores cónyuges **AGUEDA DEL ROCÍO CRIOLLO LUJE** y **SEGUNDO MARIO TUNALA CHANGO**; quienes solicitan autorización para fraccionar el lote de terreno de su propiedad situado en la calle Nueva España y pasaje Sin Nombre, barrio San Agustín de Valencia, lote No. 01, suelo Urbano Consolidado, parroquia Machachi, cantón Mejía, provincia Pichincha, predio con clave catastral 5008007058, mediante ingreso con número de trámite: 93128 del 23 de diciembre de 2019;

Que, mediante Memorando Nro. GADMCM-DGC-2020-0067-M del 20 de enero de 2020, suscrito por el Sr. Hugo Rene Guarderas Asimbaya, Director de Geomática, Avalúos y Catastros (de esa época), informa los avalúos del terreno y construcción, ubicado en la zona urbana de la parroquia de Machachi, barrio San Agustín, de propiedad de los SEÑORES AGUEDA DEL ROCÍO CRIOLLO LUJE Y SEGUNDO MARIO TUNALA CHANGO; 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-2020-1072-M del 16 de junio de 2020, suscrito por el Ing. Edgar Vinicio Camacho Hidalgo, Director de Planificación Territorial, a través del cual adjunta el Informe Técnico de Fraccionamiento No. 2020-027-FRU-DIPLAT del 10 junio de 2020, respecto al trámite de fraccionamiento del lote de terreno de su propiedad situado en la calle Nueva España y pasaje Sin Nombre, barrio San Agustín de Valencia, lote No. 01, suelo Urbano Consolidado, parroquia Machachi, cantón Mejía, provincia Pichincha, predio con clave catastral 5008007058 de propiedad de los señores cónyuges AGUEDA DEL ROCÍO CRIOLLO LUJE y SEGUNDO MARIO TUNALA CHANGO;

Del Informe Técnico emitido por la Dirección de Planificación Territorial, en su criterio Técnico indica: "...el presente proyecto de fraccionamiento Urbano revisado por esta Dirección Cumple



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
ALCALDÍA

con lo estipulado en la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de Urbanizaciones y Fraccionamientos en el Cantón Mejía (21 de diciembre del 2016), así como la Ordenanza de aprobación de la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Mejía de fecha 25 de julio del 2016. En tal virtud, esta Dirección emite el informe **TÉCNICO FAVORABLE**”;

Que, mediante sumilla inserta de la máxima autoridad en el Memorando No. 022-PS-F-2020, del 25 de junio de 2020, suscrito por el Dr. Ramiro Mayorga Cárdenas, Procurador Sindico del G.A.D. Municipal del cantón Mejía, a través del cual adjunta el Informe Jurídico No. 022-PS-F-2020, del 25 de junio de 2020 y en su criterio jurídico establece que: “...**ES PROCEDENTE** que se apruebe el fraccionamiento del lote de terreno No. 01, predio ubicado en la calle Nueva España y Pasaje Sin Nombre, barrio San Agustín de Valencia, suelo Urbano Consolidado, parroquia de Machachi, cantón Mejía, provincia de Pichincha, con clave catastral 5008007058, de propiedad de los cónyuges señores: **SRA. CRIOLLO LUJE AGUEDA DEL ROCIO y TUNALA CHANGO SEGUNDO MARIO**, con el condicionamiento que los lotes signados con los números **1-A, 1-B, 1-C; y, 1-D**, provenientes del fraccionamiento, queden hipotecados **EN PRIMERA Y PROHIBIDOS DE ENAJENAR**, a favor del G.A.D. Municipal del cantón Mejía, para garantizar la ejecución de las obras de infraestructura en la calle sin nombre propuesta, aclarando que la transferencia de dominio de los citados lotes, se otorgará una vez que se suscriba el acta de entrega recepción definitiva de las obras de infraestructura a ejecutarse; y, se cumpla con lo estipulado en la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de Urbanizaciones y Fraccionamientos del Cantón Mejía, sancionada el 21 de diciembre de 2016 y demás normas legales vigentes (...)”; y,

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 con fines de partición entre los copropietarios conforme a los planos presentados, por los señores cónyuges **AGUEDA DEL ROCÍO CRIOLLO LUJE y SEGUNDO MARIO TUNALA CHANGO**; del lote de terreno de su propiedad situada en la calle Nueva España y pasaje Sin Nombre, barrio San Agustín de Valencia, lote No. 01, suelo Urbano Consolidado, parroquia Machachi, cantón Mejía, provincia Pichincha, predio con clave catastral 5008007058, según consta en el Informe Técnico de Fraccionamiento No. 2020-027-FRU-DIPLAT del 10 junio de 2020, emitido por la Dirección de Planificación Territorial, que contiene lo siguiente:

“(...) **INFORMACIÓN DEL PREDIO:**



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
ALCALDÍA

UBICACIÓN DEL PREDIO:		CARACTERÍSTICAS:		REQUERIMIENTOS MINIMOS SEGÚN I.R.U.C.	
Provincia:	PICHINCHA	Zonificación:	D-200-2	Lote mínimo:	200 m ²
Cantón:	MEJÍA	Clave Catastral:	5008007058	Frente mínimo:	10.00 m
Parroquia:	MACHACHI	Área del terreno según escrituras:	1.352,86 m ²	Categoría de Orden. Territorial: Suelo Urbano Consolidado	
Barrio/Urbanización:	BARRIO SAN AGUSTÍN DE VALENCIA LOTE No. 1	Área del terreno según levantamiento	1.352,86 m ²		
Ubicación:	CALLE NUEVA ESPAÑA Y PASAJE SIN NOMBRE	Afectaciones:	NO	Servicios Básicos de Infraestructura del sector inspección: Agua potable; Alcantarillado; Energía Eléctrica.	
		Área del lote a fraccionar:	1.259,03 m ²		

DATOS TÉCNICOS DEL FRACCIONAMIENTO:

NRO.	DENOMINACIÓN	ÁREAS (m ²)
1	LOTE 1 - A	240.58
2	LOTE 1 - B	240.25
3	LOTE 1 - C	247.73
4	LOTE 1 - D	530.47

CUADRO DE ÁREAS	m ²
Área útil del lote:	1.259,03
Área del pasaje propuesto:	93,83
Área Total del lote:	1.352,86

DOCUMENTOS HABILITANTES:

DOCUMENTO	NÚMERO	FECHA
Oficio de solicitud suscrito por los propietarios	Sin Número	23/12/2019
Formulario de Aprobación de Planos de Fraccionamiento	N° 0003648	23/12/2019
Informe de Regulación Urbana Cantonal del Cantón Mejía	I.R.U.C. N°: 2019-0380-LF-DIPLAT	14/11/2019
Informe de Avalúo del predio por parte de la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros.	GADMCM-DGC-2020-0067-M	20/1/2020
Certificado de error permisible de variación de dimensiones y áreas del terreno de la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros.	GADMCM-DGC-2020-0067-M	20/1/2020



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
ALCALDÍA

Escritura de COMPRA VENTA	NOTARÍA SEGUNDA DEL CANTÓN RUMIÑAHUI	18/10/2013
	Inscripción: Registro de la Propiedad	2/5/2014
Certificado de Gravámenes	CRP Nro. 9713	17/12/2019

CONTRIBUCIÓN DE ÁREAS VERDES COMUNALES:

a.- 15% del área útil del lote para áreas verdes comunales, en base: -Art. 424, párrafo 4, Reforma COOTAD publicada en RO-S 790 (05/07/2016). -Memorando N° 0318-PS-2019 de 03-10-2019 de Procuraduría Sindica, en lo referente a la Contribución de Área Verde.	188,85	M2
b.- Avalúo por m ² del terreno:	5,38	USD.
Subtotal 1 (a x b):	1.016,01 USD	

TASA POR APROBACIÓN DE PLANOS:

80% remuneración básica unificada. En base: -"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):	1.336,01 USD	

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

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

El presente proyecto de fraccionamiento se supone que se está efectuando sobre terrenos propios sin afectación a terceros, caso contrario éste informe queda automáticamente sin ninguna validez;

Los linderos y áreas se tomarán de los planos presentados para protocolizarse;

Radio de intersección entre vías: 2.50 m;

Se adjunta el cronograma valorado y el presupuesto total de las obras de infraestructura a ejecutarse en la **CALLE SIN NOMBRE PROPUESTO** cuyo costo es de \$ 3.317,22 USD y se lo garantizará con la hipoteca de los lotes: 1-A; 1-B; 1-C; 1-D del fraccionamiento propuesto, que cubren este valor, en cumplimiento a la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de Urbanizaciones y Fraccionamientos en el Cantón Mejía en lo referente a las **Garantías: Art. 45, literal d):** "...Hipoteca en primera y preferente sobre el número de lotes dentro del mismo proyecto, cuyo



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

avalúo catastral sea mínimo del ciento cuarenta por ciento (140%) del valor garantizado, los bienes gravados quedarán prohibidos de enajenar (...)”.

Artículo 2.- Conforme lo dispone la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de Urbanizaciones y Fraccionamientos del Cantón Mejía en su literal d) del artículo 45 señala: *“Hipoteca en primera y preferente sobre el número de lotes dentro del mismo proyecto, cuyo avalúo catastral sea mínimo del ciento cuarenta por ciento (140%) del valor garantizado, los bienes gravados quedarán prohibidos de enajenar. 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 ciento por ciento del proyecto como aval de ejecución”*.

Artículo 3.- La garantía de ejecución de las obras de infraestructura de este fraccionamiento, quedan hipotecados en primera, preferentes y prohibidos de enajenar a favor del G.A.D. Municipal del Cantón Mejía los lotes signados con los números: **1-A, 1-B, 1-C; y, 1-D**, provenientes del fraccionamiento, para así garantizar la ejecución de las obras de infraestructura en la calle sin nombre propuesta, aclarando que la transferencia de dominio de los citados lotes, se otorgará una vez que se suscriba el acta de entrega recepción definitiva de las obras de infraestructura a ejecutarse; y, se cumpla con lo estipulado en la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de Urbanizaciones y Fraccionamientos del Cantón Mejía, sancionada el 21 de diciembre de 2016 y demás normas legales vigentes.

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

CUADRO: LINDEROS DE LOTES Y ÁREAS					
LOTE #	NORTE (m.)	SUR (m.)	ESTE (m.)	OESTE (m.)	AREA (m2.)
1A	91.92 m. CON LOTE 1 B	19.75 m. CON PASAJE SIN NOMBRE	12.05 m. CON CALLE NUEVA ESPAÑA	11.35 m. CON PROPIEDAD DE AGUEDA DEL ROCIO CRIOLLO LUJE	240.58
1B	23.85 m. CON LOTE 1 C	21.92 m. CON LOTE 1 A	10.80 m. CON CALLE NUEVA ESPAÑA	10.50 m. CON PROPIEDAD DE AGUEDA DEL ROCIO CRIOLLO LUJE	240.25
1C	10.98 m. CON LOTE 1 D Y 14.93 m. CON PASAJE DE ACCESO	23.85 m. CON LOTE 1 B	10.28 m. CON CALLE NUEVA ESPAÑA	10.00 m. CON PROPIEDAD DE AGUEDA DEL ROCIO CRIOLLO LUJE	247.73



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

1D	13.10 m. CON PROPIEDAD DE MIGUEL ANGEL NARANJO TENELEMA	10.98 m. CON LOTE 1 C Y 4.00 m. CON PASAJE DE ACCESO	33.30 m. CON PROPIEDAD DE ROSA MARIA JAGUACO Y 6.00 m. CON PASAJE DE ACCESO	37.75 m. CON PROPIEDAD DE AGUEDA DEL ROCIO CRIOLLO LUJE	530.47
-----------	---	--	---	---	---------------

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.

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

100

100



