



Planificación

EXTRAVIDO

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

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA Nro. GADMCM-2020-039-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*



DIR. PLANIFICACIÓN TERRITORIAL  
RECIBIDO - Secretaría  
FIRMA: *[Firma]* HORA: 12:17  
FECHA: 1-0-MAR-2021

DIR. Machachi, Palacio Municip  
José Mejía E-50 y Simón Bolív  
TELF. 023819250 Ext. 401- 402  
[www.municipiodemejia.gob.ec](http://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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en su Art. 471 del Capítulo II, Fraccionamiento de Suelos y Reestructuración de Lotes, Sección Primera, Fraccionamientos Urbanos y Agrícolas, establece lo siguiente: *“Fraccionamiento agrícola.- Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley.*

*Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a este Código, a las leyes agrarias y al plan de ordenamiento territorial cantonal aprobado por el respectivo concejo.”;*

**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*



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

*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 hiciere, serán nulas y no tendrán valor legal alguno (...).*

*Art. 9 literal i).- "...La vías que se proyecten pasarán a ser vías públicas; esto es, bienes municipales de dominio y uso público...;*

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*



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

*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.*

**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.*



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

**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 de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinado exclusivamente para áreas verdes al menos el 50% 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 (...);

**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, 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. 3845 del 06 agosto de 2020, 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:** Inmueble ubicado en la calle camino a Taguachi, sin número lote tres, del barrio camino a Taguachi de la parroquia Machachi, Cantón Mejía. **2.- PROPIETARIO (S):** Los cónyuges **PATRICIO FERNANDO YANEZ VEGA Y MARTHA ISABEL BAUTISTA AYALA**. **3.- FORMA DE ADQUISICIÓN Y ANTECEDENTES:** Adquirido mediante escritura pública otorgada el doce de agosto de mil novecientos ochenta y siete, ante el Notario Vigésimo Séptimo de Quito, Jorge Martínez Dolberg, inscrita el veinte de agosto de mil novecientos ochenta y siete; por compra a José Manuel Bautista Quishpe y Angélica María Ayala Sosa.- Dentro de los siguientes linderos: **NORTE,** camino a Taguachi en la longitud de veinte metros, **SUR,** propiedad de Segundo Montatixe, en la longitud de veinte y dos metros; **ESTE,** lote dos, de María Virginia Bautista, en la longitud de cincuenta metros cincuenta centímetros; **OESTE,** lote cuatro, de Mariana Bautista en la longitud de cincuenta y un metros cincuenta centímetros.- La superficie es de **UN MIL SETENTA Y UN METROS CUADRADOS**. **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 **PATRICIO FERNANDO YÁNEZ VEGA**, casado, y **MARTHA ISABEL BAUTISTA AYALA**, divorciada, (casados entre sí, al momento de adquirir el bien inmueble) y en calidad de apoderado de los propietarios el señor **GALO FERNANDO TOCTAGUANO ALVEAR** conforme consta el poder general otorgado el trece de julio del dos mil veinte, ante el doctor Fernando Castro Salazar, Notaría Cuadragésima Tercera; quienes solicitan autorización para fraccionar el lote de terreno de su propiedad ubicado en la calle Jaime Roldós Aguilera, barrio El Tambo, lote No. 03, suelo Urbano Consolidado, parroquia Machachi, cantón Mejía,



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA  
ALCALDÍA

provincia Pichincha, predio con clave catastral 5004008004, mediante ingreso con número de trámite: 99100 del 21 de agosto de 2020;

**Que**, mediante Memorando Nro. GADMCM-DGC-2020-0621-M del 01 de septiembre de 2020, suscrito por la Sr. Wuillen Segundo Pastrano Pastrano, Director de Geomática, Avalúos y Catastros (E), informa los avalúos del terreno y construcción, ubicado en la zona urbana de la parroquia de Machachi, barrio El Tambo, lote tres, de propiedad de los SEÑORES PATRICIO FERNANDO YANEZ VEGA Y MARTHA ISABEL BAUTISTA AYALA; 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-1771-DIPLAT-2020 del 29 de septiembre 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. 2020-0046-FRU-DIPLAT del 23 septiembre de 2020, respecto al trámite de fraccionamiento del lote de terreno de su propiedad ubicado en la calle Jaime Roldós Aguilera, barrio El Tambo, lote No. 03, suelo Urbano Consolidado, parroquia Machachi, cantón Mejía, provincia Pichincha, predio con clave catastral 5004008004 de propiedad de los señores **PATRICIO FERNANDO YÁNEZ VEGA**, casado, y **MARTHA ISABEL BAUTISTA AYALA**, divorciada, (casados entre sí, al momento de adquirir el bien inmueble) y en calidad de apoderado de los propietarios el señor **GALO FERNANDO TOCTAGUANO ALVEAR** conforme consta el poder general otorgado el trece de julio del dos mil veinte, ante el doctor Fernando Castro Salazar, Notaría Cuadragésima Tercera;

Del Informe Técnico emitido por la Dirección de Planificación Territorial, indica en el Criterio Técnico lo siguiente: "(...) 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 en el Cantón Mejía (21/12/2016); en consecuencia se emite el **INFORME TÉCNICO FAVORABLE** (...)";

**Que**, mediante Memorando No. 033-PS-F-2020 del 29 de septiembre 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. 033-PS-F-2020 del 29 de septiembre de 2020, en el criterio jurídico manifiesta: "...**ES PROCEDENTE** que se apruebe el fraccionamiento del lote de terreno número 03, predio ubicado en la calle Jaime Roldós Aguilera, barrio El Tambo, suelo Urbano Consolidado, parroquia de Machachi, cantón Mejía, provincia de Pichincha, con clave catastral 5004008004, de propiedad del señor **PATRICIO FERNANDO YÁNEZ VEGA** y señora **MARTHA ISABEL BAUTISTA AYALA**, y en calidad de apoderado de los propietarios el señor **GALO FERNANDO TOCTAGUANO ALVEAR** conforme consta el poder general otorgado el trece de julio del dos mil veinte, ante el doctor Fernando Castro Salazar, Notaría Cuadragésima Tercera, con el condicionamiento que los lotes provenientes del fraccionamiento que corresponden a lotes: **3B** y **3C**, 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 el Pasaje Sin Nombre Propuesto, aclarando que la transferencia de



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

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 vigente (...); 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 conforme a los planos presentados, por los señores PATRICIO FERNANDO YÁNEZ VEGA, casado, y MARTHA ISABEL BAUTISTA AYALA, divorciada, (casados entre sí, al momento de adquirir el bien inmueble) y en calidad de apoderado de los propietarios el señor GALO FERNANDO TOCTAGUANO ALVEAR conforme consta el poder general otorgado el trece de julio del dos mil veinte, ante el doctor Fernando Castro Salazar, Notaría Cuadragésima Tercera; del inmueble ubicado en la calle Jaime Roldós Aguilera, barrio El Tambo, lote No. 03, suelo Urbano Consolidado, parroquia Machachi, cantón Mejía, provincia Pichincha, predio con clave catastral 5004008004, según consta en el Informe Técnico de Fraccionamiento No. 2020-0046-FRU-DIPLAT del 23 septiembre 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:	<b>PICHINCHA</b>	Zonificación:	<b>D-200-3</b>	Lote mínimo:	<b>200 m2</b>
Cantón:	<b>MEJÍA</b>	Clave Catastral:	<b>5004008004</b>	Frente mínimo:	<b>10.00 m</b>
Parroquia:	<b>MACHACHI</b>	Área del terreno según escrituras:	<b>1.071,00 m2</b>	Clasificación del suelo: <b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	
Barrio/Urbanización:	<b>EL TAMBO</b>	Área del terreno según levantamiento topográfico:	<b>1.049,44 m2</b>		
Ubicación:	<b>JAIME ROLDOS AGUILERA</b>	Afectaciones:	<b>NO</b>	Servicios Básicos de Infraestructura: <b>Agua Potable; Alcantarillado; Energía Eléctrica.</b>	
		Área del lote a fraccionar:	<b>1.049,44 m2</b>		



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA  
ALCALDÍA

**DATOS TÉCNICOS DEL FRACCIONAMIENTO:**

CUADRO DE ÁREAS	m <sup>2</sup>	NRO.	DENOMINACIÓN	ÁREAS (m <sup>2</sup> )
Área pasaje propuesto:	206,81	1	LOTE 3A	279,37
Área útil del lote:	1.049,44	2	LOTE 3B	281,70
Área afectado por la franja de protección Línea Férrea:	-----	3	LOTE 3C	281,56
Área total del lote:	1.049,95			

**DOCUMENTOS HABILITANTES:**

DOCUMENTO	NÚMERO	FECHA
Formulario de Aprobación de Planos de Fraccionamiento	N° 0003852	21/8/2020
Informe de Regulación Urbana Cantonal del Cantón Mejía	I.R.U.C. N° 1768	31/7/2020
Informe de Avalúo del predio por parte de la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros.	GADMCM-DGC-2020-0621-M	1/9/2020
Certificado de error permisible de variación de dimensiones y áreas del terreno de la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros.	GADMCM-DGC-2020-0621-M	1/9/2020
Escritura de compraventa del predio:	Notaria VIGESIMA SEPTIMA del Cantón Quito	12/8/1987
	Inscripción: Registro de la Propiedad	20/8/1987
Certificado de Gravámenes	CRP Nro. 3845	6/8/2020

**CONTRIBUCIÓN DE ÁREAS VERDES COMUNITARIAS:**

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).	157,42	M2
b.- En base al Memorando N°: 0318-PS-2019 de fecha 03 de octubre emitido por Procuraduría Sindica, referente a áreas verdes.		
b.- Avalúo por m <sup>2</sup> del terreno:	17,95	USD.
<b>Subtotal 1 (a x b):</b>	<b>2.825,59 USD</b>	

**TASA POR APROBACIÓN DE PLANOS:**



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA  
ALCALDÍA

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.
<b>Subtotal 2:</b>	<b>320,00</b>	<b>USD</b>

<b>VALOR TOTAL A CANCELAR (Sub. 1 + Sub. 2):</b>	<b>3.145,59</b>	<b>USD</b>
--	-----------------	------------

**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 el **PASAJE SIN NOMBRE PROPUESTO** cuyo costo es de \$ 5.642,47 USD y se lo garantizará con la hipoteca de los lotes: 3B; 3C 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 avalúo catastral sea mínimo del ciento cuarenta por ciento (140%) del valor garantizado, los bienes gravados quedarán prohibidos de enajenar. (...);

**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 del lote: 3A de propiedad de los señores **PATRICIO FERNANDO YÁNEZ VEGA**, casado, y **MARTHA ISABEL BAUTISTA AYALA**, divorciada, (casados entre sí, al momento de adquirir el bien inmueble) y en calidad de apoderado de los propietarios el señor **GALO FERNANDO TOCTAGUANO ALVEAR** conforme consta el poder general otorgado el trece de julio del dos mil veinte, ante el doctor Fernando Castro Salazar, Notaría Cuadragésima Tercera; del inmueble ubicado en la calle Jaime Roldós Aguilera, barrio El Tambo, suelo Urbano Consolidado, parroquia Machachi, cantón Mejía, provincia Pichincha.



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

**Artículo 3.-** Según 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 4.-** 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 de terreno: **3B** y **3C** provenientes del fraccionamiento, para así garantizar la ejecución de las obras de infraestructura en el pasaje sin nombre propuesto, 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 5.-** Se aprueba el presente fraccionamiento con los siguientes linderos:

CUADRO DE LINDEROS					
LOTE	ÁREA (m2)	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
3A	279.37	15.77 m. CALLE JAIME ROLDOS AGUILERA	16.06 m. LOTE 3B	16.17 m. CHRISTIAN RODRIGO COLA CHIGUANO	19.72 m. PASAJE S/N
3B	281.70	16.06 m. LOTE 3A	15.78 m. LOTE 3C	16.99 m. CHRISTIAN RODRIGO COLA CHIGUANO SEGUNDO ANTONIO COLA JAIME	17.33 m. PASAJE S/N
3C	281.56	15.78 m. LOTE 3B	21.80 m. ROSA MARIA GUANOCHANGA CHILIG	18.00 m. SEGUNDO ANTONIO COLA JACOME	17.89 m. PASAJE S/N 9.91 m. WILLAN PATRICIO ZARAGOSIN CEVALLOS



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

**Artículo 6.-** 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 7.-** 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 08 días del mes de octubre 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

