

REGAL MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
DIR. GEOMÁTICA, AVALUOS Y CATASTROS
RECIBIDO
RECIBIDO POR: Kelly A
FECHA: 10 MAR. 2021 HORA: 12:03



SOBRE GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
DEL CANTÓN MEJÍA
RECIBIDO
ALCALDÍA 18 MAR 2021 HORA 11:55
FIRMA: [Firma]

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA Nro. GADMCM-2021-009-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 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) 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.”*

Vale
2021-00007-6000
Vale N°:
2021-00007-
020, 50

Mejía
ALCALDÍA

G. A. D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
ASESORÍA JURÍDICA
RECIBIDO
FIRMA: [Firma] HORA: 17:00
FECHA: 10 FEB. 2021

DIR. Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TELF. 023819250 Ext: 403 - 404
www.municipiodemejia.gob.ec

G. A. D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
DIR. PLANEACIÓN TERRITORIAL
RECIBIDO
SECRETARÍA
FIRMA: [Firma] HORA: 17:18
FECHA: 18 MAR. 2021



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL

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 (...).

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 (...).*



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL**

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. 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.

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. (...)"

Que, el Estatuto Sustutivo 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.;



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL

Que, del certificado emitido por el señor Registrador de la Propiedad del cantón Mejía, No. 7294, de fecha treinta de diciembre del dos mil veinte, se desprende “[...] 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 al lote de terreno que se encuentra ubicado entre las calles Pérez Pareja y calle Gran Colombia, de propiedad de EDMUNDO DIEGO MARCELO ARROBA ESPINEL, viudo, AGUSTÍN IGNACYGAL DE ARROBA ESPINEL, casado, HUGO PATRICIO ARROBA ESPINEL, soltero, LOLA INÉS ARROBA ESPINEL, soltera, ROBERTO FABIAN ARROBA ESPINEL, soltero, MARIANA EULALIA BARRENO PROAÑO, viuda, CESAR RENATO ARROBA BARRENO, soltero, adquirido mediante escritura pública otorgada el doce de Octubre del dos mil diez y ocho, ante el Notario Segundo del cantón Mejía doctor Rolando Isaac Zurita Espinoza, inscrita el siete de junio del dos mil diez y nueve, por unificación; lotes que fueron adquiridos así: ANTECEDENTES: Los comparecientes son dueños y legítimos propietarios de dos lotes de terreno que fueron adquiridos como cuerpos ciertos a pesar de indicarse linderos y superficie, de la parroquia Machachi del cantón Mejía, provincia de Pichincha.- Inmuebles que se encuentran ubicados entre las calles Pérez Pareja y calle Gran Colombia, d esta ciudad de Machachi y que fueran adquiridos de la siguiente manera: a) A la muerte de sus señores: CESAR AUGUSTO ARROBA NAVAS, propietario de un lote de terreno adquirido mediante partición el día trece (13) de febrero de mil novecientos sesenta y cuatro, inscrita el veinte y dos (22) de febrero de mil novecientos sesenta y cuatro; y EMMA PIEDAD ESPINEL RUIZ, quedan como únicos y universales herederos sus hijos los señores : Efraín José Vinicio Arroba Espinel, Edmundo Diego Marcelo Arroba Espinel, Agustín Ignacio Arroba Espinel, Hugo Patricio Arroba Espinel, Lola Inés Arroba Espinel y Roberto Fabián Arroba Espinel, conforme posesiones efectivas de inscritas el doce (12) de febrero de mil novecientos ochenta y cinco y catorce (14) de enero de dos mil quince respectivamente.- Mediante ACTA DE MEDIACIÓN Nro. Uno siete cero tres cero uno guión dos mil diez y siete guión cero seis cinco cuatro (Nro. 170301-201700654), firmada el día veinte y ocho (28) de diciembre de dos mil diez y siete (2017), ante el señor Abogado Efraín Moreno Carera, Mediador Coordinador de Oficina del Centro Nacional de Mediación de la Función Judicial, protocolizada ente el señor Doctor Rolando Isaac Zurita Espinoza, Notario Segundo del Cantón Mejía los días diez de julio del dos mil diez y ocho (2018) y once de septiembre de dos mil diez y ocho, esta última Marginada en esta misma fecha en la protocolización de diez de julio de dos mil diez y ocho, inscrita ante el Registro de la Propiedad de este Cantón Mejía, el día veinte (20) de septiembre de dos mil diez y ocho (018), por acuerdo libre y voluntario de los comparecientes, de cada heredero sobre el lote de terreno conforme el siguiente detalle: Efraín José Vinicio Arroba Espinel doce como cincuenta por ciento (12,50%), Edmundo Diego Marcelo Arroba Espinel doce coma cincuenta por ciento (12,50%), Agustín Ignacio Arroba Espinel doce como cincuenta por ciento (12,50%), Hugo Patricio Arroba Espinel doce coma cincuenta por ciento(12,50%), Lota Inés Arroba Espinel veinte y cinco por ciento (15%), y Roberto Fabián Arroba Espinel 25% veinte y cinco por ciento (25%).- b).- Por Adjudicación otorgada por la Cooperativa de Vivienda Mariana de Jesús Machachi, representada por el Licenciado Juan Carlos Bastidas Herrera en favor de Efraín José Vinicio Arroba Espinel, casado; Edmundo Diego Marcelo Arroba Espinel, viudo; Agustín Ignacio Arroba Espinel, casado; Hugo



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL

Patricio Arroba Espinel, soltero; Lola Inés Arroba Espinel, soltera; y Roberto Fabián Arroba Espinel, el día dos de mayo del dos mil diez y ocho, en proporciones iguales, esto es el diez y seis como sesenta y seis por ciento (16,66%) a cada uno, e inscrita en el Registro de la Propiedad de este cantón Mejía el día veinte y uno (21) de mayo del dos mil diez y ocho (2018).- C).- Al fallecimiento de Efraín José Vinicio Arroba Espinel, mediante Acta de Posesión Efectiva, otorgada ante el Doctor Rolando Isaac Zurita Espinoza, Notario Segundo del Cantón Mejía, de fecha veinte y dos de agosto de dos mil diez y ocho, inscrita ante el Registro de la propiedad de este cantón Mejía, el día tres de septiembre del dos mil diez y ocho, deja como cónyuge sobreviviente a la señora Mariana Eulalia Barreno Proaño, en el cincuenta por ciento (50%) del porcentaje que le corresponde del lote de terreno que equivale al ocho punto treinta y tres por ciento (8.33%) del área total del lote detallado en el literal b) y a su único hijo César Renato Arroba Barreno sobre lo que le corresponde en el cincuenta por ciento (50%) que equivale al ocho punto treinta y tres por ciento (8.33%) del área total del lote detallado en el literal b). y además del ciento por ciento (100%) que equivale al doce punto cincuenta por ciento (12.50%).- El terreno unificado se mantiene proindiviso, dejando expresa constancia que las partes establecieron el derecho de propiedad porcentual para cada lote y que de la sumatoria de las áreas se establecerá la proporción individual.- Mediante escritura pública otorgada el veinte y nueve de junio del dos mil veinte, ante el NOTARIO PRIMERO DE MEJIA DOCTOR LUIS GUANOQUIZA CHILLAGUANA, inscrita el catorce de Septiembre del dos mil veinte, los señores EDMUNDO DIEGO MARCELO ARROBA ESPINEL, ASGUSTÍN IGNACIO ARROBA ESPINEL, HUGO PATRICIO ARROBA ESPINEL, LOLA INÉS ARROBA ESPINEL, ROBERTO FABIÁN ARROBA ESPINEL, MARIANA EULALIA BARRENO PROAÑO y CESAR RENATO ARROBA BARRENO. TRANSFIEREN A PERPETUIDAD Y SIN RESERVA ALGUNA, EL DOMINIO Y POSESIÓN de las franjas de terreno, desmembradas de un lote de mayor extensión, predio signado con la clave catastral número cinco, cero, cero, cuatro, cero, cinco, dos, cero, uno, cero (5004052010); franjas de terreno: franja de terreno para la apertura de la calle Manuel Germán. Franja de terreno para la apertura de la calle Atacazo.- Franja de terreno sobrante uno. La superficie TOTAL de las franjas de terreno a expropiarse es de mil veinte y cinco metros cuadrados con treinta y tres decímetros cuadrados (1,025.33 m²).- Por estos datos, en lo restante, no se encuentra hipoteca, embargo ni prohibición de enajenar que afecten al predio antes referido (...) (...)”

Que, mediante escrito de fecha 30 de diciembre del 2020, los señores **EDMUNDO DIEGO MARCELO ARROBA ESPINEL, Sr. AGUSTIN IGNACIO ARROBA ESPINEL, SR. HUGO PATRICIO ARROBA ESPINEL, SRA. LOLA INES ARROBA ESPINEL, SR. ROBERTO FABIAN ARROBA ESPINEL, SRA. MARIANA EULALIA BARRENO PROAÑO, SR. CESAR RENATO ARROBA BARRENO;** solicitaron al Señor Alcalde del G.A.D Municipal del cantón Mejía la aprobación de su proyecto de fraccionamiento agrícola y transferencia de dominio de dicha propiedad.

Que, con memorando No. GADMCM-DGC-2021-0008-M, del 14 de enero de 2021, el señor *Wuillen Segundo Pastrano Pastrano*, en su calidad de Director de Geomática, Avalúos y Catastros, informa el avalúo del lote de terreno, ubicado “en la zona urbana de la parroquia de Machachi, calles Pérez Pareja, Manuel German y Colombia, de



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL

propiedad de los señores EDMUNDO DIEGO MARCELO, AGUSTÍN IGNACIO, HUGO PATRICIO, LOTA INEZ, ROBERTO FABIAN, CESAR RENATO AROBA ESPINEL Y MARIA EULALIA BARREÑO PROAÑO”.

Que, Mediante memorando Nro. GADMCM-103-DIPLAT-2021, de fecha 20 de enero de 2021, el Ing. Vinicio Camacho Hidalgo, en su calidad de Director de Planificación Territorial, remite el Informe Técnico de Fraccionamiento Nro. 2021-005-FRU-DIPLAT, de fecha 18 de enero de 2021, del cual establece entre otras cosas lo siguiente: *“Con los antecedentes expuestos, el presente proyecto de fraccionamiento Urbano revisado por esta Dirección Cumple con lo estipulado en la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de Urbanizaciones y Fraccionamientos del 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** (...)”* *“énfasis añadido”*;

Que, mediante sumilla inserta de la máxima autoridad en el Informe Jurídico No. 003-PS-2021 del 22 de enero de 2021, suscrito por el Dr. Ramiro Mayorga Cárdenas, Procurador Sindico del Gobierno A.D. Municipal del cantón Mejía, en el criterio jurídico indica: *“...ES PROCEDENTE que se apruebe el fraccionamiento del lote de terreno, predio ubicado entre las calles Pérez Pareja, Gran Colombia, Manuel Germán; y, Pasaje Atacazo, barrio Rafael Arroba, Suelo Urbano Consolidado, parroquia Machachi, cantón Mejía, provincia de Pichincha, con clave catastral 5004052010, de propiedad de los señores: Sr. EDMUNDO DIEGO MARCELO ARROBA ESPINEL; Sr. AGUSTÍN IGNACIO ARROBA ESPINEL; Sr. HUGO PATRICIO ARROBA ESPINEL; Srta. LOLA INÉS ARROBA ESPINEL; Sr. ROBERTO FABIÁN ARROBA ESPINEL; Sra. MARIANA EULALIA BARRENO PROAÑO; y, Sr. CÉSAR RENATO ARROBA BARRENO, con el condicionamiento que, los propietarios realicen la transferencia de dominio de los dos lotes de terreno destinados para área verdes 1 de 210.40 m²; y, área verde 2 de 607.25 m², que sumados dan un total de 817.65 m² correspondiente al 15%; se autorice la transferencia de dominio de los lotes de terreno provenientes del fraccionamiento a excepción de los signados con los números 5, 6; y, 7, que 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 dominio de los mencionados lotes de terreno, se otorgará una vez que se suscriba el acta de entrega recepción definitiva de todas las obras de infraestructura; 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 del lote de terreno, predio ubicado entre las calles Pérez Pareja, Gran Colombia, Manuel Germán; y, Pasaje Atacazo, barrio Rafael



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL

Arroba, Suelo Urbano Consolidado, parroquia Machachi, cantón Mejía, provincia de Pichincha, con clave catastral 5004052010, de propiedad de los señores: Sr. EDMUNDO DIEGO MARCELO ARROBA ESPINEL; Sr. AGUSTÍN IGNACIO ARROBA ESPINEL; Sr. HUGO PATRICIO ARROBA ESPINEL; Srta. LOLA INÉS ARROBA ESPINEL; Sr. ROBERTO FABIÁN ARROBA ESPINEL; Sra. MARIANA EULALIA BARRENO PROAÑO; y, Sr. CÉSAR RENATO ARROBA BARRENO, con el condicionamiento que, los propietarios realicen la transferencia de dominio de los dos lotes de terreno destinados para área verdes 1 de 210.40 m²; y, área verde 2 de 607.25 m², que sumados dan un total de 817.65 m² correspondiente al 15%; se autorice la transferencia de dominio de los lotes de terreno provenientes del fraccionamiento a excepción de los signados con los números 5, 6; y, 7, que 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 dominio de los mencionados lotes de terreno, se otorgará una vez que se suscriba el acta de entrega recepción definitiva de todas las obras de infraestructura; y, se cumpla con lo estipulado en la Ordenanza vigente. Circunscrito dentro de los siguientes linderos: **POR EL NORTE**, en sesenta y ocho metros con treinta y cuatro centímetros calle Gran Colombia, en diez metros diez centímetros calle pública, en siete metros con ochenta y seis centímetros con propiedad de Celio Enrique Iza.- **POR EL SUR**, en veinte y cinco metros con noventa centímetros con propiedad de los hermanos Hugo, Lola y Roberto Arroba Espinel, en tres metros con calle Pérez Pareja, en diez y nueve metros con noventa y seis centímetros con propiedad de Freddy Hinojosa, en diez metros con cero dos centímetros con propiedad de Segundo Shaniay, en veinte y seis metros con cincuenta y cinco centímetros con calle Pérez Pareja.- **POR EL ESTE**, en sesenta y seis metros con treinta centímetros con lotes de la Cooperativa 8 Mariana de Jesús.- **POR EL OESTE**, en treinta y dos metros con ochenta centímetros con propiedad del señor Celio Enrique Iza y otros, en ocho metros calle Atacazo, en cuarenta y seis metros con cincuenta y un centímetros con la propiedad de Segundo Toapanta y Juan Caizaluisa.- SUPERFICIE: TOTAL: SEIS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS DIEZ DECÍMETROS CUADRADOS, con un Área Útil de SEIS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON CUARENTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS y Paso de Servidumbre de setenta y ocho metros cuadrados con sesenta y siete decímetros cuadrados.(datos tomados de la escritura). Según consta en el Informe Técnico de Fraccionamiento No. 2021-005-FRU-DIPLAT, del 18 de enero de 2021, que contiene lo siguiente:

“(…) INFORMACIÓN DEL PREDIO:

UBICACIÓN DEL PREDIO:		CARACTERÍSTICAS:		REQUERIMIENTOS MINIMOS SEGÚN IRUC	
Provincia:	PICHINCHA	Zonificación:	D-200-3	Lote mínimo:	200 m²
Cantón:	MEJIA	Clave catastral:	5004052010		
Parroquia:	MACHACHI	Área del terreno según escrituras:	6.558,10 m²	Frente mínim	10.00 m



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL

Barrio /Urbanización:	RAFAEL ARROBA	Área del terreno según levantamiento topográfico:	5.529,29 m²	Categoría de Orden. Territorial: Suelo Urbano Consolidado
Ubicación:	CALLE PÉREZ PARI CALLE GRAN COLOMBIA, CALLE MANUEL GERMAN Y PASAJE ATACAZO	Área de Expropiación	1.025,33 m²	Servicios básicos de infraestructura del sector según inspección: Agua Potable; Alcantarillado; Energía Eléctrica.
		Área útil del lote a fraccionar	5.450,62 m²	

DATOS TÉCNICOS DEL FRACCIONAMIENTO:

NRO.	DENOMINACIÓN	ÁREAS (m²)
1	LOTE 1	315.89
2	LOTE 2	301.72
3	LOTE 3	235.24
4	LOTE 4	265.25
5	LOTE 5	263.02
6	LOTE 6	253.60
7	LOTE 7	265.43
8	LOTE 8 (SE RESERVAN PROPIETARIOS)	1774.65
9	LOTE 9	265.19
10	LOTE 10	271.68

CUADRO DE ÁREAS		m²
ÁREA UTIL	ÁREA DE LOTES:	4.211,67
	ÁREA VERDE 1	210,40
	ÁREA VERDE 2	607,25
	ÁREA DEL PASO PROPUESTO	421,30
	TOTAL DEL ÁREA UTIL	5.450,62

CUADRO DE ÁREAS		m²
ÁREA UTIL DEL LOTE:		5.450,62
ÁREA PASO SERVIDUMBRE		78,67
ÁREA DE EXPROPIACIÓN		1.025,33
ÁREA TOTAL DEL PREDIO		6.554,62



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL

DOCUMENTOS HABILITANTES:

DOCUMENTO	NÚMERO	FECHA
Oficio de solicitud suscrito por los propietarios	Sin numero	2020-12-30
Formulario de Aprobación de planos de fraccionamiento	004511	2020-12-30
Informe de Regulación Urbana Cantonal	IRUC. N° 2020-508-LF-DIPLAT	2020-12-04
Informe de Avalúo del predio por parte de la Dirección de Geomática y Catastros.	GADMCM-DGC-2021-0008 -M	2021-01-14
Certificado de error técnico permisible de variación de dimensiones y áreas del terreno de la Dirección de Geomática y Catastros	GADMCM-DGC-2021-0008 -M	2021-01-14
Escritura de UNIFICACION DE LOTES	NOTARIA SEGUNDA DEL CANTÓN MEJIA. Inscripción: Registro de la Propiedad	2018-10-12 2019-06-07
Escritura de Transferencia de Dominio por Expropiación	NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN MEJIA. Inscripción: Registro de la Propiedad	2020-06-29 2020-09-14
Certificado de Gravamen	CRP N° 7294	2020-12-30

CONTRIBUCIÓN DE ÁREAS VERDES COMUNALES:

Conforme la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de Urbanizaciones y Fraccionamientos en el Cantón Mejía-TÍTULO VII- Porcentaje de áreas verdes y equipamiento Comunitario- 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..."

En el proyecto de fraccionamiento con un área útil de 5.450,62m², se entrega dos lotes de terrenos destinado para área verde 1 de 210.40m² y área verde 2 de 607.25m², que sumados dan un total de 817.65m², correspondiente al 15%.

Área total del lote según escritura:	6.558,10 m ²
Área total del lote según levantamiento:	6.554,62 m ²
Área Útil del lote:	5.450,62 m ²
Avalúo del terreno (Según Oficio Nro. GADMCM-DGC-2021-0008 -M de la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros de fecha 14 de enero de 2021):	\$164.576,64
Avalúo por metro cuadrado:	\$ 25.10
Lote área verde 1 y área verde 2:	817.65 m ²
Avalúo área verde total: 817.65 m ² x \$25.10 =	\$ 20.523,02



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL

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.
VALOR TOTAL A CANCELAR :	320.00	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 el **PASAJE SIN NOMBRE** cuyo costo es de \$ **11.681,32 USD** y se lo **garantizará con la hipoteca de los lotes: 5; 6; 7** 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...*". Se deja constancia de que este Informe es netamente técnico, en tal virtud, PROCURADURIA SÍNDICA establecerá los lineamientos legales para la aprobación del fraccionamiento planteado (...)"

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 predio ubicado el lote, ubicado en la Calle Pérez Pareja, calle Gran Colombia, Calle Manuel German y Pasaje Atacazo del Barrio Rafael Arroba de la Parroquia de Machachi, Cantón Mejía, Provincia de Pichincha, predio con clave catastral: 5004052010, de propiedad de los señores **EDMUNDO DIEGO MARCELO ARROBA ESPINEL, Sr. AGUSTIN IGNACIO ARROBA ESPINEL, SR. HUGO PATRICIO ARROBA ESPINEL, SRA. LOLA INES ARROBA ESPINEL, SR. ROBERTO FABIAN ARROBA ESPINEL, SRA. MARIANA EULALIA BARRENO PROAÑO, SR. CESAR RENATO ARROBA BARRENO;** circunscrito dentro de los siguientes linderos: NORTE, en sesenta y ocho metros con treinta y cuatro centímetros calle Gran Colombia, en diez metros diez centímetros calle pública, en siete metros con ochenta y seis centímetros con propiedad de Celio Enrique Iza.- SUR, en veinte y cinco metros con noventa centímetros con propiedad de los hermanos Hugo, Lola y Roberto Arroba Espinel, en tres metros con calle Pérez Pareja, en diez y nueve metros con noventa y seis centímetros con propiedad de Freddy Hinojosa, en diez metros con cero dos centímetros con propiedad de Segundo Shaniay, en veinte y seis metros con cincuenta y cinco 5



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL

centímetros con calle Pérez Pareja.- ESTE, en sesenta y seis metros con treinta centímetros con lotes de la Cooperativa 8 Mariana de Jesús.- OESTE, en treinta y dos metros con ochenta centímetros con propiedad del señor Celio Enrique Iza y otros, en ocho metros calle Atacazo, en cuarenta y seis metros con cincuenta y un centímetros con la propiedad de Segundo Toapanta y Juan Caizaluisa.- SUPERFICIE: TOTAL: SEIS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS DIEZ DECÍMETROS CUADRADOS, con un Área Útil de SEIS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON CUARENTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS y Paso de Servidumbre de setenta y ocho metros cuadrados con sesenta y siete decímetros cuadrados.

Artículo 3.- Disponer que a través de Procuraduría Síndica se realice el trámite legal correspondiente, de conformidad con lo que determina la Ordenanza vigente, para la transferencia de dominio de las áreas verdes comunales con una superficie de **442,21 m²**, equivalente al 15.00% del área útil urbanizable del terreno, a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, la misma que se detalla en el Informe Técnico de Fraccionamiento No. 2021-003-FRU-DIPLAT, del 08 de enero de 2021, en los siguientes términos:

“CONTRIBUCIÓN DE ÁREAS VERDES COMUNALES:

Conforme la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de Urbanizaciones y Fraccionamientos en el Cantón Mejía-TÍTULO VII- Porcentaje de áreas verdes y equipamiento Comunitario- 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...”

En el proyecto de fraccionamiento con un área útil de 5.450,62m², se entrega dos lotes de terrenos destinado para área verde 1 de 210.40m² y área verde 2 de 607.25m², que sumados dan un total de 817.65m², correspondiente al 15%.

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

CUADRO LINDERO DE LOTES				
LOTE#	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
1	LOTE 2	CALLE PEREZ PAREJA	SR. SHAÑAY SEGUNDO	CALLE MANUEL GERMAN
2	LOTE 3	LOTE 1	LOTE 4	CALLE MANUEL GERMAN
		SR. SHAÑAY SEGUNDO		
3	PASAJE S/N NOMBRE	LOTE 2	LOTE 4	CALLE MANUEL GERMAN



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL

4	PASAJE S/N NOMBRE	SR. SHAÑAY SEGUNDO	LOTE 5	LOTE 3
		SR.FREDY HINOJOSA		LOTE 2
5	PASAJE S/N NOMBRE	SR.FREDY HINOJOSA	LOTE 6	LOTE 4
			PASO DE SERVIDUMBRE	
6	PASAJE S/N NOMBRE	PASO SERVIDUMBRE	LOTE 7	LOTE 5
		SR. HUGO ARROBA		
7	PASAJE S/N NOMBRE	SR. HUGO ARROBA	SR. LUIS TAMBO	LOTE 6
	AREA VERDE 2		SR. GALO CAIN	
			SRA. NORMA QUINALUISA	
8	CALLE GRAN COLOMBIA	LOTE 10	SR. VICTOR AYMARA	CALLE MANUEL GERMAN
		PASAJE SIN NOMBRE	AREA VERDE	LOTE 10
		AREA VERDE 2		LOTE 9
9	LOTE 10	PASAJE SIN NOMBRE	LOTE 8	CALLE MANUEL GERMAN
10	LOTE 8	LOTE 9	LOTE 8	CALLE MANUEL GERMAN

Artículo 5.- Se legaliza el presente “**FRACCIONAMIENTO**”, con los linderos constante en los planos presentados para protocolizarse.

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.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL**

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

Dado y firmado en la ciudad de Machachi, a los 02 días del mes de febrero de 2021.

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: Abg. Katerine Baquero, Prosecretaria.....

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

