Planificación

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
ALCALDÍA

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA Nro. GADMCM-2021-060-ALCALDÍA-RF

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

DIR. PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
RECIBIDO - Secretaria
FIRMA: HORA: 15:56
FECHA: 15-02-2022

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 66 de la Constitución de República del Ecuador, *reconoce y garantiza a las personas, entre otras, en especial lo establecido en el numeral 26 que dispone: "El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas";*

Que, el artículo 83 de la Constitución de República del Ecuador, *prevé que son deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y los ecuatorianos, sin perjuicio de otros previstos en la Constitución y la ley entre otros lo previsto en el numeral 6 que dice: "Respetar los derechos de la naturaleza, preservar un ambiente sano y utilizar los recursos naturales de modo racional, sustentable y sostenible (...)", en concordancia con lo previsto en el numeral 15 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 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 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD*), en referencia a las áreas verdes comunitarias y vías, respecto a las subdivisiones y fracciones sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización,*

habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, mismas que deberán ser entregadas por una ola vez en forma de sesión gratuita y obligatoria al gobierno Autónomo Descentralizado Municipal como bienes de dominio y uso público, concordantemente con lo establecido en el inciso cuarto que establece: "Área verde, comunitaria y vías.- En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento";

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

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

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

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

DIR. Machachi, Palac
José Mejía E-50
TELF. 023819250 Ext. 4
www.municipiodem

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

Art. 13 literal e): *"En los fraccionamientos se permitirá que unos de los lotes tengan un margen de error de hasta el 10% en frente y área, siempre y cuando el área del inmueble a dividirse no permita cumplir con el lote mínimo";*

Art. 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.*

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: 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. 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.*

DIR. Machachi, Palacio Munic
José Mejía E-50 y Simón Bo
TELF. 023819250 Ext: 401- 402
www.municipiodemejía.gob

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

***Que,** el Estatuto Sustitutivo de Gestión Organizacional por Procesos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, dentro de su misión establece que es su deber contribuir con el desarrollo integral de la comunidad mejiense, mediante la generación de servicios públicos de calidad, con calidez y eficiencia, bajo los principios de integridad, honradez, responsabilidad, probidad, respeto, solidaridad, justicia, equidad e imparcialidad, legalidad y transparencia;*

***Que**, del certificado emitido por el señor Registrador de la Propiedad del Cantón Mejía, CRP Nro. 999 de fecha 17 de febrero de 2021.- **CERTIFICA**: "(...) Que revisados los Registros de Hipotecas y Gravámenes que constan en esta Oficina, para ver los existentes referentes a hipotecas, embargos o prohibiciones de enajenar que afecten: **DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD**: Lote de terreno número CIENTO CUARENTA Y NUEVE de la lotización San Francisco Dos, Parroquia Cutuglagua, Cantón Mejía Provincia de Pichincha. Propiedad de los señores cónyuges **ALFREDO MESÍAS QUILLUPANGUI PAUCAR y MARIA FABIOLA GUANOPATIN QUILLUPANGUI.-** FORMA DE ADQUISICION y ANTECEDENTES: Inmueble adquirido mediante escritura pública otorgada el siete de julio de mil novecientos noventa y tres, ante el Notario Doctor Luis Augusto Gallegos Zapata, inscrita el veinte y seis de diciembre de mil novecientos noventa y cinco; por compra a Rafael Tobar Tobar y otros.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES: Por estos datos, se encuentra la Segunda Hipoteca, constante en la misma inscripción por obras de infraestructura, a favor del Municipio de Mejía; y a su vez queda prohibido de enajenar .- No aparece embargo.*

***Que**, mediante escrito sin número ingresado al G.A.D. Municipal con guía de documentos Nro. 108679, de fecha 08 de abril de 2021, los señores cónyuges **ALFREDO MESÍAS QUILLUPANGUI PAUCAR y MARIA FABIOLA GUANOPATIN QUILLUPANGUI,** solicitan al Señor Abogado Roberto Hidalgo Pinto, Alcalde del G.A.D Municipal, se apruebe el fraccionamiento y la transferencia de dominio de los lotes fraccionados de su propiedad, ubicado en la calle San Francisco, barrio San Francisco No. 2, Parroquia de Cutuglagua, Cantón Mejía, Provincia de Pichincha;*

***Que**, mediante Memorando Nro. GADMCM-DGC-2021-0248-M, de fecha 14 de mayo de 2021, suscrito el Sr. Wuillen Segundo Pastrano Pastrano, Director de Geomática, Avalúos*

y Catastros (de ese entonces), informa el avalúo del inmueble, ubicado en la calle San Francisco, barrio San Francisco No. 2, Parroquia de Cutuglagua, Cantón Mejía, Provincia de Pichincha, con clave catastral No. 5303015041, de propiedad de los señores cónyuges ***ALFREDO MESÍAS QUILLUPANGUI PAUCAR y MARIA FABIOLA GUANOPATIN QUILLUPANGUI. - CERTIFICA****: "(...) 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-2021-1010-M de fecha 29 de julio de 2021, suscrito por el Arq. Teddy Abel Unda Echeverria, en su calidad de Director de Planificación Territorial, a través del cual adjunta el Informe Técnico de Fraccionamiento Nro. 2021-077-FRU-DIPLAT, de fecha 23 de julio de 2021, en el que se establece, el trámite de fraccionamiento del lote de terreno número CIENTO CUARENTA Y NUEVE , , ubicado en la calle San Francisco, barrio San Francisco No. 2, Parroquia de Cutuglagua, Cantón Mejía, Provincia de Pichincha, con clave catastral No. 5303015041, de propiedad de los señores cónyuges* ***ALFREDO MESÍAS QUILLUPANGUI PAUCAR y MARIA FABIOLA GUANOPATIN QUILLUPANGUI ;***

Del Informe Técnico No. 2021-077-FRU-DIPLAT , de fecha, 23 de julio de 2021, emitido por la Dirección de Planificación Territorial, en su criterio técnico indica: "El presente proyecto de fraccionamiento urbano, ***REVISADO.-*** *por la Dirección de Planificación Territorial, CUMPLE con lo estipulado en la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de Urbanizaciones y Fraccionamientos del Cantón Mejía (21/12/2016), así como la Ordenanza de aprobación de la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Mejía (25/07/2016); en tal virtud, esta Dirección emite el* ***INFORME TÉCNICO FAVORABLE";***

Que*, mediante Memorando No. 043-PS-F-2021, de fecha 02 de agosto de 2021, suscrito por el Dr. Ramiro Mayorga Cárdenas, Procurador Sindico, a través del cual adjunta el Informe Jurídico No. 043-PS-F-2021, del 02 de agosto de 2021, en su criterio jurídico manifiesta: "****ES PROCEDENTE****, que se apruebe el fraccionamiento del lote de terreno signado con el número CIENTO CUARENTA Y NUEVE, ubicado en la calle San Francisco, barrio San Francisco No. 2, suelo urbano consolidado, Parroquia de Cutuglagua, Cantón Mejía, Provincia de Pichincha, con clave catastral No. 5303015041, de propiedad de los señores cónyuges* ***ALFREDO MESÍAS QUILLUPANGUI PAUCAR***

*y **MARIA FABIOLA GUANOPATIN QUILLUPANGUI,** el mismo que se encuentra circunscrito dentro de los siguientes linderos y dimensiones: **NORTE**, Calle C, con diez y seis metros; **SUR,** lote número ciento cincuenta y siete, con diez y seis metros; **ESTE**, lote número ciento cincuenta, con treinta y dos metros, cincuenta centímetros; y, **OESTE**, lote número ciento cuarenta y ocho, con treinta y dos metros, cincuenta centímetros (datos tomados de la escritura); con el condicionamiento que los lotes provenientes del fraccionamiento que corresponden a los lotes 149-A; y, 149-B, queden hipotecados en PRIMERA Y PROHIBIDOS DE ENAJENAR, a favor del GAD 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 citados lotes se otorgará una vez que se suscriba el acta de entrega recepción definitiva de las obras de infraestructura a ejecutarse; además se mantenga la SEGUNDA HIPOTECA y PROHIBICION DE ENAJENAR, a favor del G.AD. Municipal del Cantón Mejía por la ejecución de las obras de infraestructura; y, se cumpla con lo estipulado en la Ordenanza vigente;*

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

RESUELVO:

***Artículo 1.- APROBAR,** el fraccionamiento del inmueble conforme a los planos presentados, por los señores cónyuges **ALFREDO MESÍAS QUILLUPANGUI PAUCAR y MARIA FABIOLA GUANOPATIN QUILLUPANGUI,** del lote de terreno signado con el número CIENTO CUARENTA Y NUEVE, ubicado en la calle San Francisco, barrio San Francisco No. 2, suelo urbano consolidado, Parroquia de Cutuglagua, Cantón Mejía, Provincia de Pichincha, con clave catastral No. 5303015041, de acuerdo con el Informe Técnico de Fraccionamiento No. 2021-077-FRU-DIPLAT, del 23 de julio de 2021, emitido por la Dirección de Planificación Territorial y el Informe Jurídico No 043-PS-F-2021 de Procuraduría Sindica.*

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

DIR. Machachi, Palacio
José Mejía E-50 y
TELF. 023819250 Ext: 40
www.municipiodeme

UBICACIÓN DEL PREDIO:		CARACTERISTICAS:		REQUERIMIENTOS MINIMOS SEGÚN IRUC	
Provincia:	PICHINCHA	Zonificación:	B-200- 3	Lote mínimo:	200 m2
Cantón:	MEJIA	Clave catastral:	5303015041		
Parroquia:	CUTUGLAGUA	Área del terreno según escrituras:	520,00 m2	Frente mínimo:	10.00 m
Barrio /Urbanización:	SAN FRANCISCO	Área del terreno según levantamiento topográfico:	527,60 m2	Categoría de Orden. Territorial: Suelo Urbano Consolidado	
Ubicación:	CALLE SAN FRANCISCO	Afectaciones:	NO	Servicios básicos de infraestructura del sector según inspección: Agua Potable; Alcantarillado; Energía Eléctrica.	
		Área útil del lote a fraccionar:	385,37 m2		

Artículo 3.- DATOS TÉCNICOS DEL FRACCIONAMIENTO:

NRO.	DENOMINACIÓN	ÁREAS (m2)
1	LOTE 149-A	200,45
2	LOTE 149-B	184,92

CUADRO DE ÁREAS	m 2
Área útil del lote:	385,37
Área del pasaje propuesto:	142,23
Área Total del lote:	527,60

Artículo 4.- 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 Síndica, en lo referente a la Contribución de Área Verde	**57,81**	M2
b.- Avalúo por m² del terreno:	**19,43**	USD.
Subtotal 1 (a x b):	**1.123,10 USD**	

Artículo 5.- 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):	**1.443,10 USD**

Artículo 6.- Los linderos y áreas para el fraccionamiento se tomarán de los planos presentados por los señores cónyuges ***ALFREDO MESÍAS QUILLUPANGUI PAUCAR*** *y* ***MARIA FABIOLA GUANOPATIN QUILLUPANGUI,*** *para protocolizarse.*

Artículo 7.- De conformidad a lo establecido en la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de Urbanizaciones y Fraccionamientos del Cantón Mejía vigente, la transferencia de dominio de los lotes 149-A y 149-B se otorgará una vez que se suscriba el acta de entrega recepción definitiva de las obras de infraestructura a ejecutarse:

CUADRO DE ÁREAS Y LINDEROS

LOTE No.	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	ÁREA (M2)
149-A	PASAJE A	LOTE 148 JOSE FABIAN PAUCAR SUNTAXI	LOTE 149-B	CALLE SAN FRANCISCO	200.45 m2
	19.71m	19.72 m	10.14 m	10.20 m	
149-B	PASAJE A EN 4.00 m	LOTE 148 JOSE FABIAN PAUCAR SUNTAXI	LOTE 157 BLANCA GUADALUPE ANDRADE GONZALEZ	LOTE 149-A EN 10.14 m	184.92 m2
	LOTE 150 ALFREDO QUILLUPANGUI EN 9.01m	12.91m	16.10 m	PASAJE A EN 6.00 m	
				ÁREA PASAJE	142.23 m2
				ÁREA ÚTIL TOTAL DE LOTES	385.37 m2
				ÁREA TOTAL LEVANTAMIENTO	527.60 m2
				ÁREA DE ESCRITURA	520.00 m2

Artículo 8.- AUTORIZAR, *el cronograma valorado y el presupuesto total de las obras de infraestructura en la Calle del Pasaje propuesto, cuyo costo es de $4.383,31 USD.*

Artículo 9.- DISPONER, *que los lotes de terreno 149-A y 149-B del fraccionamiento propuesto, quedan hipotecados en PRIMERA HIPOTECA y PROHIBIDOS DE ENAJENAR a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, como garantía de ejecución de obras de infraestructura, a ejecutarse en la calle del pasaje sin nombre propuesto y que cubre 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 del valor garantizado, los bienes gravados quedarán prohibidos de enajenar".

***Artículo 10.- DISPONER,** que se mantenga la SEGUNDA HIPOTECA Y PROHIBICION DE ENAJENAR a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, por la ejecución de obras de infraestructura, como consta en la misma inscripción del Registro de la Propiedad.*

***Artículo 11.-** Disponer que, a través de Procuraduría Síndica, se realicen los trámites legales pertinentes, a fin de protocolizar la presente Resolución y se proceda a su inscripción en el Registro de la Propiedad, conforme lo dispone el numeral segundo del artículo 18 de la Ley Notarial vigente.*

***Artículo 12.-** Los señores Notarios y Registrador de la Propiedad, cuidarán de dar fiel cumplimiento a lo establecido en la presente Resolución Administrativa, conforme lo determina el Artículo 472 del COOTAD.*

***Artículo 13.-** Disponer a la Dirección de Avalúos y Catastros Municipal, para que una vez aprobado los planos se proceda al catastro respectivo del lote de terreno fraccionado*

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

Dado y firmado en la ciudad de Machachi, a los 20 días del mes de septiembre de 2021.

Comuníquese. -

Atentamente,

Firmado electrónicamente por:
ROBERTO CARLOS HIDALGO PINTO

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. Rosa Ushca N. Prosecretaria .....

Firmado electrónicamente por:
ROSA DEL CARMEN USHCA NASIMBA

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

Firmado electrónicamente por:
PABLO AN PING CHANG IBARRA