



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

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA Nro. GADMCM-2021-065-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 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 Código de Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:
"Artículo 424.- Área verde, comunitaria y vías.- ..Se exceptúan de esta entrega, las tierras



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

rurales que se dividan con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización o lotización... ”.

Que, la ley Orgánica de tierras Rurales y Territorio Ancestrales, publicado en el Suplemento del Registro Oficial del 14 de marzo de 2016, en la Disposición Reformatoria Primera establece: “ ... *El inciso primero del artículo 424 del Código de Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización reformese en el siguiente sentido: “ Artículo 424.-Porcentaje de área verde, comunal y vías.-En la división del suelo para fraccionamiento y reestructuración urbana, a criterio técnico de la municipalidad se entregará por una sola vez como mínimo el quince por ciento y máximo veinte y cinco por ciento calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial, destinado exclusivamente para áreas verdes por lo menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se dividan con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización o lotización... ”.*

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. 16.- *Se prohíbe la utilización de este tipo de fraccionamiento para uso habitacional concentrado, así como el cambio del destino y vocación del suelo.*

Art. 17.- *Con referencia a la documentación a presentarse para la aprobación del proyecto se sujetará a lo dispuesto en el artículo 12 de la presente ordenanza a excepción de los literales b); y, n).*

Art. 18.- *Cada lote de terreno tendrá como mínimo una hectárea de superficie y cincuenta metros (50 m.) de frente a una vía pública existente o proyectada. Si el predio a*



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

fraccionarse es de copropietarios, herederos o legitimarios, la superficie mínima será de 4000 metros cuadrados.

Art. 21.- *Se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas como zonas reservas y protección ecológica de conformidad con la ley, siempre y cuando el nuevo propietario mantenga el mismo uso del suelo, compromiso que deberá constar en la escritura pública de transferencia de dominio.*

Art. 22.- *Esta clase de fraccionamientos además se sujetarán al COOTAD, a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales y al Plan de Ordenamiento Territorial del G.A.D. Municipal del Cantón Mejía.*

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.*

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. 3667 de fecha 03 de junio 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 signado con el número TRES, parte baja de la Hacienda Santa Elena, ubicada en la Parroquia Aloasí, Cantón Mejía,*
PROPIETARIOS: *Inmueble de propiedad de la señora SUSANA ENRIQUEZ PARRA. -*
FORMA DE ADQUISICION y ANTECEDENTES: *Inmueble adquirido mediante escritura pública otorgada el diez de junio de mil novecientos ochenta y siete, ante el Notario Décimo Segundo de Quito, Doctor Jaime Nolivos Maldonado, inscrita el siete de julio de mil novecientos ochenta y siete; por donación realizada por Gustavo Enríquez Jarrín.- Mediante escritura pública otorgada el veinte y cinco de Agosto de dos mil cinco, ante el Notario Décimo Segundo del Cantón Quito Doctor Jaime Nolivos Maldonado*



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

*inscrita el veinte de septiembre del dos mil cinco, el señor GUSTAVO ENRIQUEZ JARRIN, libre y espontáneamente renuncia irrevocablemente a su derecho de usufructo vitalicio que se estableció en su favor. **GRAVAMENES.** - Por estos datos, se encuentra la Hipoteca Abierta y Prohibición, numero CINCUENTA Y SEIS inscrita el catorce de marzo del dos mil trece, mediante contrato escritural celebrado el catorce de diciembre del dos mil doce., ante el Notario Vigésimo Quinto del Doctor Felipe Iturralde Dávalos, a favor de Banco Promerica S.A.- No parece embargo.*

***Que,** mediante escrito sin número ingresado al G.A.D. Municipal con guía de documentos Nro. 108980, de fecha 15 de abril de 2021, la señora MARIA SUSANA ENRÍQUEZ PARRA, solicita 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, lote número tres, de la Hacienda Santa Elena, ubicado en la Parroquia de Aloasi, Cantón Mejía, Provincia de Pichincha;*

***Que,** mediante Memorando Nro. GADMCM-DGC-2021-0292-M, de fecha 09 de junio 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 zona rural de la Parroquia de Aloasi, Barrio San Félix, Cantón Mejía, Provincia de Pichincha, con clave catastral No. 1703522400635, de propiedad de la señora **MARIA SUSANA ENRÍQUEZ PARRA.** - **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-2021-1089-M de fecha 24 de agosto de 2021, suscrito por el Arq. Teddy Abel Unda Echeverría, en su calidad de Director de Planificación Territorial, a través del cual adjunta el Informe Técnico de Fraccionamiento Nro. 2021-086-FRR-DIPLAT, de fecha 23 de agosto de 2021, en el que se establece, el trámite de fraccionamiento del lote de terreno número TRES, barrio San Félix, zona rural de la Parroquia de Aloasi, Cantón Mejía, Provincia de Pichincha, con clave catastral No. 1703522400635, de propiedad de la señora **MARIA SUSANA ENRÍQUEZ PARRA;

*Del Informe Técnico No. 2021-086-FRR-DIPLAT, de fecha, 23 de agosto 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*



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

*Territorial, CUMPLE con lo estipulado en la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de Urbanizaciones y Fraccionamientos del Cantón Mejía (21/12/2016),); en tal virtud, esta Dirección emite el **INFORME TÉCNICO FAVORABLE**";*

*Que, mediante Memorando No. 052-PS-F-2021, de fecha 26 de agosto de 2021, suscrito por el Dr. Ramiro Mayorga Cárdenas, Procurador Sindico, a través del cual adjunta el Informe Jurídico No. 052-PS-F-2021, del 26 de agosto de 2021, en su criterio jurídico manifiesta: "**ES PROCEDENTE**, que se apruebe el fraccionamiento y se autorice la transferencia de dominio de los lotes provenientes del fraccionamiento del lote de terreno número tres, predio ubicado en el Camino Público, Barrio San Félix, suelo rural de Protección con Posibilidad de Producción, Parroquia de Aloasi, Cantón Mejía, Provincia de Pichincha, con clave catastral No. 1703522400635, de propiedad de la señora **MARIA SUSANA ENRÍQUEZ PARRA**; circunscrito dentro de los siguientes linderos y dimensiones: **NORTE**: Con longitud que lo divide con el lote número cuatro donado a Marcelo Enríquez Parra, demarcado por hitos existentes; **SUR**: Hacienda Bolivia, quebrada de por medio; **OCCIDENTE**; con lote número uno donado a Gustavo Enríquez Parra, cerca de por medio e hitos existentes; y, **ORIENTE**: Hacienda Yanayura, sanja de por medio (datos tomados de la escritura) De acuerdo al art. 21 se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas como zonas reservas y protección ecológica de conformidad con la ley, siempre y cuando el nuevo propietario mantenga el mismo uso del suelo compromiso que deberá constar en la escritura pública de transferencia de dominio; y, siempre y cuando se cumpla con lo estipulado en la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de Urbanizaciones y Fraccionamientos del Cantón Mejía, (21/12/2016) y demás normas legales vigentes;*

Que, esta autoridad avoca conocimiento de los respectivos informe tanto técnicos como jurídicos debidamente enunciados en el presente instrumento legal, los cuales recogen los fundamentos de viabilidad técnica y legal, mismos que se derivaron de la solicitud ingresada oficialmente a la entidad municipal por el propietario del bien inmueble, trámite que debe atenderse bajo principios fundamentales de eficacia, jerarquía, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia, y evaluación; y, con el objetivo de administrar y coordinar acciones para hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución en diferentes ámbitos.

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



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

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 la señora **MARIA SUSANA ENRÍQUEZ PARRA**, del lote de terreno número tres, predio ubicado en el Camino Público, barrio San Félix, suelo rural de Protección con Posibilidad de Producción, Parroquia de Aloasi, Cantón Mejía, Provincia de Pichincha, con clave catastral No. 1703522400635, de acuerdo con el Informe Técnico de Fraccionamiento No. 2021-086-FRR-DIPLAT, del 23 de agosto de 2021, emitido por la Dirección de Planificación Territorial y el Informe Jurídico No 052-PS-F-2021 de Procuraduría Sindica, del 26 de agosto de 2021.*

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

UBICACIÓN DEL PREDIO:		CARACTERÍSTICAS:		REQUERIMIENTOS MINIMOS SEGÚN IRUC	
Provincia:	PICHINCHA	Zonificación:	-----	Lote mínimo:	1 Ha
Cantón:	MEJIA	Clave catastral:	1703522400635		
Parroquia:	ALOASI	Área del terreno según escrituras:	290.000,00m2 (29 Ha)	Frente mínimo:	50.00 m
Barrio /Urbanización:	SAN FELIX	Área del terreno según levantamiento topográfico:	288.275,94 m2	Categoría de Orden. Territorial: Suelo Rural de Protección con Posibilidad de Producción	
Ubicación:	CAMINO PÚBLICO	Afectaciones:	NO	Servicios básicos de infraestructura del sector según inspección: Agua Potable; Alcantarillado; Energía Eléctrica.	
		Área útil del lote a fraccionar:	282.667,71 m2		



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

Artículo 3.- DATOS TÉCNICOS DEL FRACCIONAMIENTO:

NRO.	DENOMINACIÓN	ÁREAS (m2)
1	LOTE 1	16.063,94
2	LOTE 2	266.603,77

CUADRO DE ÁREAS	m 2
Área pasaje propuesto:	1.182,98
Área útil del lote:	282.667,71
Área afectada por la franja de protección de Quebrada:	4.425,25
Área Total del lote:	288.275,94

Artículo 4.- CONTRIBUCIÓN DE ÁREAS VERDES COMUNALES:

El Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD Art. 424 área verde, comunitaria y vías. -..... 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 la urbanización y lotización”.

Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de Urbanizaciones y fraccionamientos en el Cantón Mejía (21/12/2016) “Art. 50 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 la urbanización y lotización

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.
VALOR TOTRAL A CANCELAR	320,00 USD	

Artículo 6.- *Los linderos y áreas para el fraccionamiento se tomarán de los planos presentados por la señora MARIA SUSANA ENRÍQUEZ PARRA, para protocolizarse, con los siguientes linderos y áreas:*



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

CUADRO DE ÁREAS Y LINDEROS					
LOTE No.	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	ÁREA (M2)
LOTE 1	315.56 CON CAMINO PÚBLICO	341.65 CON QUEBRADA	67.63 CON PASAJE "A"	37.13 CON PROPIEDAD DEL SR. GUSTAVO ENRÍQUEZ Y ZANJA	16.063.94 m2
LOTE 2	356.09 CON QUEBRADA	838.77 CON QUEBRADA	312,97 CON HDA. YANAYURA PROPIEDAD DE LA SRA. MARÍA DEL CARMEN ALBUJA	428.52 CON PROPIEDAD DEL SR. GUSTAVO ENRÍQUEZ	266603.77 m2
	300.34 CON PROPIEDAD DEL SR. MARCELO ENRÍQUEZ		50.74 CON PASAJE "A"		
AREA TOTAL DE TERRENO					288275.94 m2
AREA TOTAL DE LOTES					282667.71 m2
AREA LOTE No. 1					16063.94 m2
AREA LOTE No. 2					266603.77 m2
ÁREA TOTAL DE CALLE					1182.98 m2
ÁREA DE PROTECCIÓN DE QUEBARDAS					4425.25 m2

Artículo 7.- La transferencia de dominio de los lotes provenientes del fraccionamiento está condicionado, previa autorización conferida por el acreedor hipotecario, que es el Banco de la Producción S.A. Produbanco.

Artículo 8.- Se mantendrá la hipoteca abierta y prohibición de enajenar sobre lotes provienes del presente fraccionamiento, conforme lo determina la autorización concedida por el Banco de la Producción S.A. Produbanco de fecha 18 de mayo del 2021 y el certificado de gravámenes emitido por el señor Registrador de la Propiedad del Cantón Mejía.

Artículo 9.- 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.



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

Artículo 10.- 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 11.- Disponer a la Dirección de Avalúos y Catastros Municipal, aprobado los planos se proceda al catastro respectivo del lote de terreno fraccionado.

Artículo 12.- Notificar con la presente resolución a la señora MARIA SUSANA ENRÍQUEZ PARRA, a la Dirección de Planificación Territorial Municipal, la Dirección de Geomatica Avalúos y Catastros Municipal y Secretaria General .

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

Dado y firmado en la ciudad de Machachi, a los 27 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**

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**

