



Planificación

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
ALCALDÍA

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA Nro. GADMCM-2022-020-ALCALDÍA-RF

Sr. Jorge Alberto Carpio
ALCALDE SUBROGANTE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

DIR. PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
RECIBIDO - Secretaria

CONSIDERANDO:

FIRMA: [Firma] HORA: 10:43
FECHA: 30-03-2022

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, la reforma al art 424 del Código de Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en referencia a las áreas verdes comunitarias y vías, respecto a las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, le urbanizador deberá realizar las obras de infraestructura, habitación de vías, áreas verdes y comunitarias, mismas que deberán ser entregadas por una sola 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



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



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

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, establece en sus artículos:

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

Art. 9 literal f) “Cada lote de terreno urbano y rural de expansión que este dentro de las zonas urbanizables, tendrá la superficie mínima de doscientos metros cuadrados (200 m²), y frente mínimo de diez metros (10 m.) a una vía existente o proyectada. La relación entre el frente y el fondo será mínimo 1:2 y máximo 1:5; sin embargo podrá tener más frente que fondo. En casos especiales la Dirección de Planificación Territorial podrá emitir un informe favorable que acepte ciertas modificaciones a esas proporciones”.

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.

Art. 12.- 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), y n) (...)”.

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



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

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. 41.- *Una vez concluidas todas las obras de infraestructura y entregadas las áreas verdes y equipamiento comunitario al G.A.D. Municipal mediante escritura pública, se suscribirá el acta de entrega recepción provisional entre el propietario o su representante o mandatario y los Directores de Planificación Territorial; y, de Obras Públicas del G.A.D. Municipal.*

Art. 42.- *Durante el lapso de tiempo entre la recepción provisional y la definitiva, el mantenimiento de las obras, áreas verdes y equipamiento comunitario corresponderá al propietario o a su representante o mandatario.*

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: 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. 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



DIR. Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar

TELF. 023819250 Ext: 401- 402

www.municipiodemejia.gob.ec



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

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. 6770 de fecha 14 de septiembre 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: Inmueble ubicado en la zona urbana de la parroquia de Uyumbicho, Cantón Mejía, Provincia de Pichincha. **PROPIETARIO(S):** MARIA VICTORIA JARA LÓPEZ, de estado civil casada, con el señor Iván Patricio León Albuja. **FORMA DE ADQUISICION y ANTECEDENTES:** Mediante escritura pública otorgada el dos de septiembre del dos mil diez y seis, ante la Notaria Tercera del cantón Mejía, Doctora Eliana Calero Núñez, inscrita el veinte de Septiembre del dos mil diez y seis, por compra al señor SHUCEFF EDUARDO PILA JARA y otros. **GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:** Por estos datos, no se encuentra hipoteca, embargo ni prohibición de enajenar que afecten al predio antes referido;

Que, mediante escrito sin número ingresado al G.A.D. Municipal con guía de ingreso de documentos Nro. 115300 del 13 de septiembre de 2021, se ingresa la petición para la autorización del fraccionamiento del predio ubicado en la calle Pública y Paso Peatonal, barrio Angamarca, suelo urbano no consolidado, parroquia de Uyumbicho, Cantón Mejía, Provincia de Pichincha, signado con clave catastral Nro. 5704026004, propiedad de los cónyuges señores LEON ALBUJA IVAN PATRICIO y JARA LOPEZ MARIA VICTORIA;

*Que, mediante Memorando Nro. GADMCM-DGC-2021-0568-M, de fecha 04 de octubre de 2021, suscrito el Sr. Marco Antonio Silva Cifuentes, Director de Geomática, Avalúos y Catastros, informa el avalúo del inmueble ubicado en la zona urbana de la parroquia Uyumbicho, barrio Angamarca, propiedad de los LEON ALBUJA IVAN PATRICIO y JARA LOPEZ MARIA VICTORIA. - **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-2021-1441-M, de fecha 23 de noviembre 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. 2021-137-FRU-DIPLAT, de fecha 08 de noviembre de 2021, en el que se establece, el trámite de fraccionamiento del lote de terreno ubicado en la calle



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

Pública y Paso Peatonal, barrio Angamarca, suelo urbano no consolidado, parroquia de Uyumbicho, Cantón Mejía, Provincia de Pichincha, signado con clave catastral Nro. 5704026004, propiedad de los cónyuges señores LEON ALBUJA IVAN PATRICIO y JARA LOPEZ MARIA VICTORIA;

Del Informe Técnico No. 2021-137-FRU-DIPLAT, de fecha 08 de noviembre de 2021, emitido por la Dirección de Planificación Territorial, en su criterio técnico indica: "El Proyecto de fraccionamiento 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. 077-PS-F-2021, de fecha 23 de noviembre de 2021, suscrito por el Dr. Ramiro Mayorga Cárdenas, Procurador Sindico, a través del cual adjunta el Informe Jurídico No. 077-PS-F-2021, de fecha 23 de noviembre 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, predio ubicado entre la calle Pública y Paso Peatonal, barrio Angamarca, suelo urbano no consolidado, parroquia de Uyumbicho, Cantón Mejía, Provincia de Pichincha, signado con clave catastral Nro. 5704026004, de propiedad de los cónyuges señores LEON ALBUJA IVAN PATRICIO y JARA LOPEZ MARIA VICTORIA, inmueble circunscrito dentro de los siguientes linderos: NORTE, calle pública en una extensión de veintisiete metros con cincuenta centímetros; SUR, con propiedad del señor Jaime Eduardo Jara Quillupangui, en una extensión de veintiocho metros con veinte centímetros; ESTE, con paso peatonal al terreno del señor Jaime Eduardo Jara Quillupangui y otros, en una extensión de veintiocho metros con cincuenta centímetros; y, OESTE, predio del señor Jaime Eduardo Jara Quillupangui, en veintisiete metros con cincuenta centímetros; y, se cumpla con lo estipulado en la Ordenanza vigente; y,

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 y se autoriza la transferencia de dominio de los lotes provenientes del fraccionamiento del lote de terreno ubicado entre la calle Pública y Paso Peatonal, barrio Angamarca, suelo urbano no consolidado, parroquia de Uyumbicho, Cantón Mejía, Provincia de Pichincha, signado con clave catastral Nro. 5704026004, propiedad de los cónyuges señores **LEON ALBUJA IVAN PATRICIO y JARA LOPEZ MARIA VICTORIA**, de acuerdo con el Informe Técnico de Fraccionamiento No. 2021-137-FRU-DIPLAT, de fecha 08 de noviembre de 2021, emitido por la Dirección de Planificación Territorial y el Informe Jurídico No. 077-PS-F-2021, de fecha 23 de noviembre de 2021.*

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

UBICACIÓN DEL PREDIO:		CARACTERÍSTICAS:		REQUERIMIENTOS MÍNIMOS SEGÚN IRUC	
Provincia:	PICHINCHA	Zonificación:	B-200-2	Lote mínimo:	200 m ²
Cantón:	MEJIA	Clave catastral:	5704026004	Frente mínimo:	10.00 m
Parroquia:	UYUMBICHO	Área del terreno según escrituras:	766,23 m ²	Clasificación del suelo: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
Barrio /Urbanización:	ANGAMARCA	Área del terreno según levantamiento topográfico:	779,82 m ²		
Ubicación:	CALLE PUBLICA Y PASO PEATONAL	Afectaciones:	NO	Servicios básicos de infraestructura: Agua Potable; Alcantarillado; Energía Eléctrica.	
		Área útil del lote a fraccionar:	779,82 m ²		



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
ALCALDÍA

Artículo 3.- DATOS TÉCNICOS DEL FRACCIONAMIENTO:

NRO.	DENOMINACIÓN	ÁREAS (m ²)
1	LOTE 1	389,91
2	LOTE 2	389,91

CUADRO DE ÁREAS	m ²
Área pasaje propuesto:	-----
Área útil del lote:	779,82
Área afectado por la franja de protección Línea Férrea:	-----
Área total del lote:	779,82

DOCUMENTO	NÚMERO	FECHA
Formulario de Aprobación de Planos de Fraccionamiento	3000	2021-09-13
Informe de Regularización Urbana Cantonal	IRUC. N° 2021-481-LF-DIPLAT	2021-07-02
Informe de Avalúo del predio por parte de la Dirección de Geomática y Catastros.	GADMCM-DGC-2021-0568-M	2021-10-04
Certificado de error permisible de variación de dimensiones y áreas del terreno de la Dirección de Geomática y Catastros	GADMCM-DGC-2021-0568-M	2021-10-04
Escritura de Venta Lote Tres:	Notaría TERCERA del Cantón Mejía. Inscripción: Registro de la Propiedad	2016-09-02 2016-09-20
Certificado de Gravamen	N° 6770	2021-09-14

Artículo 4.- CONTRIBUCIÓN DE ÁREAS VERDES COMUNALES:

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)	116,97	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 ² del terreno:	10,15	USD.
Subtotal 1 (a x b):	1.187,25 USD	

Artículo 5.- TASA POR APROBACIÓN DE PLANOS:

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.
Subtotal 2 :	320,00 USD	



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
ALCALDÍA

VALOR TOTAL A CANCELAR (Sub.1 + Sub. 2):	1.507,25 USD
--	--------------

Artículo 6.- Los linderos y áreas para el fraccionamiento se tomarán de los planos presentados por los cónyuges señores LEON ALBUJA IVAN PATRICIO y JARA LOPEZ MARIA VICTORIA, para protocolizarse, con las siguientes áreas y linderos:

CUADRO DE ÁREAS Y LINDEROS					
LOTE No.	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	AREA m2
1	PROPIEDAD MUNICIPAL	LOTE 2 EN 28,17	PASAJE PEATONAL EN 14,41	JARA JAIME EN 13,79	389,91
	CALLE PÚBLICA EN 27,23				
2	LOTE 1 EN 28,17	LOPEZ GLADYS EN 29,13	PASAJE PEATONAL EN 13,40	JARA JAIME EN 13,86	389,91
TOTAL					779,82 m2

Artículo 7.- 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 presente fraccionamiento.

Artículo 8.- 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 9.- 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 10.- Disponer a la Dirección de Avalúos y Catastros Municipal, aprobado los planos se proceda al catastro respectivo de los lotes fraccionados.

Artículo 11.- Notifíquese con la presente resolución a través de la Secretaria General a los Peticionarios, a la Dirección de Planificación Territorial Municipal y la Dirección de Geomática Avalúos y Catastros Municipal.



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

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

Dado y firmado en la ciudad de Machachi, a los 14 días del mes de febrero de 2022.

Comuníquese. -

Atentamente,

**Sr. Jorge Alberto Carpio
ALCALDE SUBROGANTE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**

Elaborado por: Abg. Gissela Quinatoa, Prosecretaria (E) ...

Revisado por: Abg. Rosa Ushca N, Secretaria General del Concejo Municipal



