



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
ALCALDÍA

RECIBIDO - Secretaría
FIRMA: [Firma] HORA: 12:31
FECHA: 19-06-2023

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA Nro. GADMCM-2022-024-ALCALDÍA-RF

Sr. Jorge Alberto Carpio
ALCALDE SUBROGANTE 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, 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*

Mejía
ALCALDÍA

G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
CERTIFICO
ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
28 ABR 2023
SECRETARÍA DEL CONCEJO DEL CANTÓN MEJÍA



DIR. Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TELF. 0238 19250 Ext: 401- 402
www.municipiodemejia.gob.ec



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

de urbanización, le urbanizador deberá realzar 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 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.*



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

De los Fraccionamientos:

Art. 12.- b) *El proyecto de fraccionamiento considerará y propondrá su articulación al sector sujetándose a la trama urbana, trazado vial y entorno inmediato y mediato, con las afectaciones previstas en esta Ordenanza y la Ley (...)*

De las Normas Técnicas:

Art. 13 literal d). - *"En lo demás se sujetará a lo dispuesto en el Art. 9 de la presente Ordenanza, a excepción de la relación frente y fondo previsto en el literal f), pero siempre y cuando las características de los lotes de terreno del sector sean similares"*.

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.*

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, No. 5247, de fecha 23 de julio del dos mil veinte y uno, 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 1.-*
DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD: *La NUDA PROPIEDAD, de todos los derechos y acciones que en la proporción del cincuenta por ciento, que en calidad de gananciales tienen el señor Segundo Rafael Gualotuña Caiza en el inmueble compuesto de casa y terreno, ubicado en la zona Urbana de la parroquia de Machachi, cantón Mejía. 2.-*
PROPIETARIO (S): *ALBA PATRICIA GUALOTUÑA CRU, casada; y. WILSON IVAN GUALOTUÑA CRUZ, casado. 3.- FORMA DE ADQUISICIÓN Y ANTECEDENTES:*
Adquirido mediante escritura pública otorgada el veinte y tres de Septiembre del dos mil trece, ante el Notario de este cantón doctor Luis Augusto Gallegos Zapata, inscrita el veinte



G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
CERTIFICO
ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL

28 ABR 2023

SECRETARÍA DEL CONCEJO DEL CANTÓN MEJÍA



DIR. Machachi, Palacio Municipi
José Mejía E-50 y Simón Bol.

TELF. 023819250 Ext: 401- 402

www.municipiodemejia.gob



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
ALCALDÍA

y cinco de Noviembre del dos mil trece; por donación de Segundo Rafael Gualotuña Caiza; quien adquirió al fallecimiento de Rosa Yolanda Cruz Calero; quien adquirió conjuntamente con Rafael Gualotuña Caiza mediante escritura pública otorgada el nueve de junio de mil novecientos ochenta y siete, ante el Notario Décimo Tercero del Cantón Quito, Doctor Miguel Ángel Altamirano Arellano, inscrita el once de agosto de mil novecientos ochenta y siete, por compra a Pedro Pablo Changoluisa Cantuña y otros, quienes adquirieron al fallecimiento de Segundo Rafael Gualotuña; quien adquirió conjuntamente con María Zoila Caiza mediante escritura de doce de agosto de mil novecientos sesenta y uno, en la Notaria Publica del Cantón Mejía, Inscrita el once de Septiembre de mil novecientos sesenta y uno. – Derechos y acciones que sumados a los derechos y acciones que les corresponden como herederos de su difunta madre la señora Rosa Yolanda Cruz Calero, consolidan para sí el cien por ciento sobre el lote de terreno materia. 4.- **GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:** Por estos datos, se encuentra la Renuncia de Usufructo, número ONCE, inscrita el veinte y siete de Enero del dos mil veinte mediante escritura pública otorgada el veinte y nueve de Noviembre del dos mil diez y nueve, ante el Notario Segundo del cantón Mejía doctor Rolando Isaac Zurita Espinoza, el señor **SEGUNDO RAFAEL GUALOTUÑA CAIZA**, de estado civil viudo, de manera libre y voluntaria, sin presión de ninguna naturaleza, renuncia al derecho de usufructo vitalicio, que se reservó, sin tener nada que reclamar en lo posterior.- No aparece 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. 113934 del 11 de agosto de 2021, se ingresa la petición para la autorización del fraccionamiento del lote de terreno S/N, predio ubicado en la calle García Moreno, barrio La Salud, Suelo Urbano Consolidado, parroquia de Machachi, cantón Mejía, provincia de Pichincha, con clave catastral 5006021004, de propiedad de los señores **ALBA PATRICIA GUALOTUÑA CRUZ** y **WILSON IVAN GUALOTUÑA CRUZ**.*

*Que, mediante Memorando Nro. GADMCM-DGC-2021-0478-M, del 01 de septiembre de 2021, el señor Marco Silva, en su calidad de Director (E) de Geomática, Avalúos y Catastros, informa el avalúo del terreno “[...] ubicado en la zona urbana de la parroquia de Machachi, barrio La Salud, presentado por los **SEÑORES WILSON IVAN GUALOTUÑA CRUZ** y **ALBA PATRICIA GUALOTUÑA CRUZ**, **CERTIFICA:** que, las dimensiones y área presentadas en el levantamiento topográfico, se ajustan a la cartografía Municipal. Las diferencias existentes entre las dimensiones y áreas de la escritura con el plano levantado se encuentran dentro del error técnico permisible (...) [...]”.*



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

*Que, mediante MEMORANDO-2883-DIPLAT-2021, del 19 de octubre de 2021, suscrito por el Arq. Teddy Abel Unda Echeverría, en su calidad de Director de Planificación Territorial, adjunta el Informe Técnico de Fraccionamiento No. 2021-123-FRU- DIPLAT, del 19 de octubre de 2021, del fraccionamiento del lote de terreno S/N, predio ubicado en la calle García Moreno, barrio La Salud, Suelo Urbano Consolidado, parroquia de Machachi, cantón Mejía, provincia de Pichincha, con clave catastral 5006021004, de propiedad de los señores **ALBA PATRICIA GUALOTUÑA CRUZ y WILSON IVAN GUALOTUÑA CRUZ**, emite informe técnico favorable del cual se desprende que: "[...]. El presente proyecto de fraccionamiento se supone que se está efectuando sobre terrenos propios sin afectación a terceros, caso contrario este informe queda automáticamente sin ninguna validez. Los linderos y áreas se tomarán de los planos presentados para protocolizarse (...) 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** (...) [...]".*

*Que, mediante Memorando No. 070-PS-F-2021 del 26 de octubre 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 y se autorice la transferencia de dominio de los lotes provenientes del fraccionamiento del lote de terreno S/N, predio ubicado en la calle García Moreno, barrio La Salud, Suelo Urbano Consolidado, parroquia de Machachi, cantón Mejía, provincia de Pichincha, con clave catastral 5006021004, de propiedad de los señores: **Sra. ALBA PATRICIA GUALOTUÑA CRUZ y WILSON IVAN GUALOTUÑA CRUZ**, circunscrito dentro de los siguientes linderos: **NORTE:** Propiedad de Gonzalo Muñoz Zaragosin en veinte y un metros sesenta centímetros; **SUR:** calle García Moreno en veinte y un metros setenta centímetros; **ESTE:** Propiedad de Ángel Lizardo Chango, en dieciséis metros veinte y tres centímetros; y, **OESTE:** Propiedad de Carlos Fabián Toaza en dieciséis metros ochenta y tres centímetros (datos tomados de la escritura pública); 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



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



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

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 Estatuto Sustitutivo de Gestión Organizacional por Procesos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía.

RESUELVO:

Artículo 1.- APROBAR, el fraccionamiento y se autorice la transferencia de dominio de los lotes provenientes del fraccionamiento del lote de terreno S/N, predio ubicado en la calle García Moreno, barrio La Salud, Suelo Urbano Consolidado, parroquia de Machachi, cantón Mejía, provincia de Pichincha, con clave catastral 5006021004, de propiedad de los señores **ALBA PATRICIA GUALOTUÑA CRUZ** y **WILSON IVÁN GUALOTUÑA CRUZ**, de acuerdo con el Informe Técnico de Fraccionamiento No. 2021-123-FRU- DIPLAT, del 19 de octubre de 2021, emitido por la Dirección de Planificación Territorial y el Informe Jurídico No. 070-PS-F-2021 del 26 de octubre de 2021, de Procuraduría Sindica.

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

UBICACIÓN DEL PREDIO:		CARACTERÍSTICAS:		REQUERIMIENTOS MINIMOS SEGÚN IRUC	
Provincia:	PICHINCHA	Zonificación:	D-200-3	Lote mínimo:	200 m²
Cantón:	MEJIA	Clave catastral:	5006021004		
Parroquia:	MACHACHI	Área del terreno según escrituras:	368,81 m²	Frente mínimo:	10.00 m
Barrio /Urbanización:	BARRIO LA SALUD LOTE No. S/N	Área del terreno según levantamiento topográfico:	368,32 m²	Categoría de Orden Territorial: Suelo Urbano Consolidado	
Ubicación:	CALLE GARCIA MORENO	Afectaciones:	NO	Servicios básicos de infraestructura del sector según inspección: Agua Potable; Alcantarillado;	
		Área útil del lote a fraccionar:	368,32 m²		



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

				Energía Eléctrica.
--	--	--	--	---------------------------

Artículo 3.- DATOS TÉCNICOS DEL FRACCIONAMIENTO:

NRO.	DENOMINACIÓN	ÁREAS (m ²)
1	LOTE A	184,16
2	LOTE B	184,16
	TOTAL:	368,32

CUADRO DE ÁREAS	m ²
Área útil del lote:	368,32
Área Total del lote:	368,32

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	55,25	M2
b.- Avalúo por m ² del terreno:	52,20	USD.
Subtotal 1 (a x b):	2.884,05	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):	3.204,05 USD
---	---------------------



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

Artículo 6.- Los linderos y áreas para el fraccionamiento se tomarán de los planos presentados por los señores ALBA PATRICIA GUALOTUÑA CRUZ y WILSON IVÁN GUALOTUÑA CRUZ, para protocolizarse, con las siguientes áreas y linderos:

CUADRO LINDERO DE LOTES					
LOTE #	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	ÁREA (M2)
A	SR. GONZALO MUÑOZ EN 11.04m	CALLE GARCIA MORENO EN 11.02m	LOTE B EN 16.90m	SR. CARLOS FABIAN TOAZA EN 16.49m	184,16
B	SR. GONZALO MUÑOZ EN 10.82m	CALLE GARCIA MORENO EN 10.73m	SR. ANGEL LIZARDO CANGO EN 17.29m	LOTE A EN 16.90m	184,16

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 Registradora 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 17 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



G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
CERTIFICO
ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
28 ABR 2023

SECRETARÍA DEL CONCEJO DEL CANTÓN MEJÍA

