



Planificación

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

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA Nro. GADMCM-2022-026-ALCALDÍA-RF

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



DIR. PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
RECIBIDO - Secretaría

CONSIDERANDO:

FIRMA: HORA: 10:31

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 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*





**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 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.*

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 mediano, con las afectaciones previstas en esta Ordenanza y la Ley (...)*

De las Normas Técnicas:



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

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. 4895, de fecha 13 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:** Lote de terreno signado con el número DOS, ubicado en el punto Unagua-Pilongo, zona urbana de Machachi, cantón Mejía. 2.- **PROPIETARIO (S):** ALVARO RAUL PERALTA BELTRAN, casado, con disolución de la sociedad conyugal. 3.- **FORMA DE ADQUISICIÓN Y ANTECEDENTES:** Adquirido mediante escritura pública otorgada el veinte y nueve de Octubre del dos mil catorce, ante el Notario Primero del Cantón Mejía Doctor Luis Guanoquiza Chillagana, inscrita el diez de Diciembre del dos mil catorce; por compra a los cónyuges Vicente Raúl Peralta Flores y Rita Genoveva Beltrán Rodríguez. - Dentro de los siguientes linderos: NORTE: en setenta metros cuarenta y cinco centímetros, urbanización La Primavera. SUR: en setenta y siete metros y veinte y un centímetros, lotización San Francisco; ESTE, en parte, calle pública en setenta y un metros y sesenta y un centímetros; y, en otra, urbanización La Primavera, en dieciséis metros y setenta y seis centímetros; y, OESTE: en parte, lotización San Francisco, en treinta y tres metros y cincuenta y dos centímetros; y, en otra, en cuarenta y ocho metros y sesenta y seis centímetros, calle pública y curva de retorno de siete metros de radio, con una superficie aproximada de tres mil ochocientos metros cuadrados con cuarenta y ocho decímetros cuadrados. 4.- **GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:** Por estos datos, no se encuentra hipoteca, embargo ni prohibición de enajenar que afecten al predio antes referido (...) [...]".*



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

*Que, mediante escrito sin número ingresado al G.A.D. Municipal con guía de ingreso de documentos Nro. 114167 del 17 de agosto de 2021, se ingresa la petición para la autorización del fraccionamiento del lote de terreno No. 2, predio ubicado entre las calles Sin Nombre, Pumamaqui y Tilo, barrio La Mena, Suelo Urbano Consolidado, parroquia Machachi, cantón Mejía, provincia de Pichincha, con clave catastral 5003024079, de propiedad del señor **PERALTA BELTRÁN ALVARO RAÚL**.*

*Que, mediante Memorando Nro. GADMCM-DGC-2021-0605-M, del 21 de octubre 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 Machachi, barrio Mena, presentado por el señor **PERALTA BELTRAN ALVARO RAÚL**, **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 (...) [...]".*

*Que, mediante MEMORANDO-3501-DIPLAT-2021, del 13 de diciembre 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. 2021-150-FRU- DIPLAT, del 13 de diciembre de 2021, del fraccionamiento del lote de terreno No. 2, predio ubicado entre las calles Sin Nombre, Pumamaqui y Tilo, barrio La Mena, Suelo Urbano Consolidado, parroquia Machachi, cantón Mejía, provincia de Pichincha, con clave catastral 5003024079, de propiedad del señor **PERALTA BELTRAN ALVARO RAÚL**, 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. 082-PS-F-2021 del 17 de diciembre 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 No. 2, predio ubicado entre las calles Sin Nombre, Pumamaqui y Tilo, barrio La Mena, Suelo Urbano Consolidado, parroquia Machachi, cantón Mejía, provincia de Pichincha, con clave catastral 5003024079, de propiedad del*



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

señor **PERALTA BELTRAN ALVARO RAÚL** (...) 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 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 No. 2, predio ubicado entre las calles Sin Nombre, Pumamaqui y Tilo, barrio La Mena, Suelo Urbano Consolidado, parroquia Machachi, cantón Mejía, provincia de Pichincha, con clave catastral 5003024079, de propiedad del señor **PERALTA BELTRÁN ALVARO RAÚL**, de acuerdo con el Informe Técnico de Fraccionamiento No. 2021-150-FRU- DIPLAT, del 13 de diciembre de 2021, emitido por la Dirección de Planificación Territorial y el Informe Jurídico No. 082-PS-F-2021 del 17 de diciembre de 2021, de Procuraduría Sindica.

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

UBICACIÓN DEL PREDIO:		CARACTERÍSTICAS:		REQUERIMIENTOS MÍNIMOS SEGÚN IRUC	
Provincia:	PICHINCHA	Zonificación:	C-200-3	Lote mínim o:	200 m2
Cantón:	MEJIA	Clave catastral:	5003024079		



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

Parroquia:	MACHACHI	Área del terreno según escrituras:	3.800,48 m²	Frete mínimo:	10.00 m
Barrio /Urbanización:	BARRIO LA MENA LOTE No. 2	Área del terreno según levantamiento topográfico:	4.034,32 m²	Categoría de Orden. Territorial: Suelo Urbano Consolidado	
Ubicación:	CALLE SIN NOMBRE, CALLE PUMAMAQUI Y CALLE TILO	Afectaciones:	NO	Servicios básicos de infraestructura del sector según inspección: Agua Potable; Alcantarillado; Energía Eléctrica.	
		Área útil del lote a fraccionar:	4.034,32 m²		

Artículo 3.- DATOS TÉCNICOS DEL FRACCIONAMIENTO:

NRO.	DENOMINACIÓN	ÁREAS (m ²)
1	LOTE 2 A	700,77
2	LOTE 2 B	729,28
3	LOTE 2C AREA VERDE	610,49
4	LOTE 2 D	397,50
5	LOTE 2 E	398,20
6	LOTE 2 F	399,63
7	LOTE 2 G	398,57
8	LOTE 2 H	399,88
	TOTAL:	4.034,32

CUADRO DE ÁREAS	m ²
Área útil del lote:	3.423,83
Área Verde Lote 2C	610,49
Área Total del lote:	4.034,32

Artículo 4.- CONTRIBUCIÓN DE ÁREAS VERDES COMUNALES:

La contribución de áreas comunitarias, se entregará en terreno, definiéndose para el efecto como LOTE 2 C en cual tiene una superficie total de **610,49 m²**, equivalente al 15,13 % del área útil urbanizable del terreno, en cumplimiento al Art. 50 de la Ordenanza vigente, con los siguientes linderos:

AREA VERDE:

Norte: 42.35 m. con Lote 2 B;
Sur: 42.57 m. con lote de Propiedad Municipal;
Este: 10.90 con lote 2 E y 6.43 m con lote 2F;
Oeste: 12.82 m. con calle Tilo.



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

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.
Total :	320,00 USD	

VALOR TOTAL A CANCELAR:	320,00 USD
--------------------------------	-------------------

*Artículo 6.- Los linderos y áreas para el fraccionamiento se tomarán de los planos presentados por el señor **PERALTA BELTRÁN ALVARO RAÚL**, para protocolizarse, con las siguientes áreas y linderos:*

CUADRO LINDERO DE LOTES					
LOTE #	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	ÁREA (M2)
2 A	P. MUNICIPAL EN 14.03	LOTE 2B EN 42,45	CALLE S/N EN 10.54	CALLE TILO EN 21,83	700,77
	P. JORGE CANDELEJO EN 11.36				
	P. EDGAR AMAGUAÑA EN 12.25	LOTE 2D EN 2,06	P. MARIANA HUTO EN 5,97		
	P. EDGAR AMAGUAÑA EN 12.16				
2 B	LOTE 2A EN 42,45	LOTE 2C A. VERDE EN 42,35	LOTE 2D EN 13,41	CALLE TILO EN 17,32	729,28
			LOTE 2E EN 3,67		
2 C A. VERDE	LOTE 2B EN 42,35	P. MUNICIPAL EN 42,57	LOTE 2E EN 10,9	CALLE TILO EN 12,82	610,49
			LOTE 2F EN 6,43		
2 D	LOTE 2A EN 2,06	LOTE 2E EN 27,32	C. PUMAMAQUI EN 15,87	LOTE 2B EN 13,41	397,50
	P. MARIANA HUTO EN 15,34				
	P. SARA HUTO EN 10.05				



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

2 E	LOTE 2D EN 27,32	LOTE 2F EN 27,32	C. PUMAMAQUI EN 14,58	LOTE 2B EN 3,67	398,20
				A. VERDE EN 10,90	
2 F	LOTE 2E EN 27,32	LOTE 2G EN 29,35	C. PUMAMAQUI EN 14,31	A. VERDE EN 6,43	399,63
				P. MUNICIPAL EN 8,11	
2 G	LOTE 2F EN 29,35	LOTE 2H EN 32,33	C. PUMAMAQUI EN 12,93	P. MUNICIPAL EN 13,26	398,57
2 H	LOTE 2G EN 32,33	P. BALVINA GUAÑA EN 34,82	C. PUMAMAQUI EN 13,16	P. MUNICIPAL EN 10,88	399,88
TOTAL					4.034,32

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 Secretaría General al Peticionario, 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 18 días del mes de febrero de 2022.

Comuníquese. -

Atentamente,

**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

