GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
ALCALDÍA

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA Nro. GADMCM-2022-054-ALCALDÍA-RF

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

G. A. D. M. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
DIR. PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
RECIBIDO - Secretaria
FIRMA: HORA: 12:49
FECHA: 09-08-2022

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, 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 refórmese 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. 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 siguientes documentos y requisitos establecidos en los literales a), b), c), d), e), f), g), h). i), j), k), l), m) y n) (...)";*

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 urbanizaciones o lotización (...)".*

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. 5756, de fecha 10 de agosto del 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 ubicado en la parroquia de Alóag, de la parcelación El Cortijo Cantón Mejía. **2.- PROPIETARIO (S):** Los cónyuges JOSE ALBARRACIN RODRIGUEZ Y MARÍA ANALUISA TANDALLA. **3.- FORMA DE ADQUISICION y ANTECEDENTES:** Mediante escritura pública otorgada el doce de noviembre de mil novecientos ochenta y cinco, ante el Notario Tercero de Quito Doctor Efraín Martínez Paz, inscrita el veinte y seis de diciembre de mil novecientos ochenta y cinco, por compra a Vicente Navarrete Navarrete. **4.- GRAVÁMENES 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 documentos Nro. 114234, de fecha 18 de agosto de 2021, se ingresa la petición para la autorización del fraccionamiento del lote de terreno S/N, predio ubicado en la calle Sin Nombre, barrio El Cortijo, Suelo Rural de Expansión, parroquia Alóag, cantón Mejía, provincia de Pichincha, con clave catastral 1703512300439, de propiedad de los cónyuges señores: **Sr. ALBARRACIN RODRÍGUEZ JOSÉ y ANALUISA TANDALLA MARÍA**;*

***Que**, mediante Memorando Nro. GADMCM-DGC-2021-0610-M, del 25 de octubre de 2021, el señor Marco Antonio Silva Cifuentes, en su calidad de Director de Geomática, Avalúos y Catastros (E), informa el avalúo del terreno y construcción "[...] ubicado en la zona rural de la parroquia Alóag, barrio El Cortijo, presentado por los **SEÑORES ALBARRACÍN RODRÍGUEZ JOSÉ Y ANALUISA TANDALLA MARÍA, CERTIFICA:** que, las dimensiones y área presentadas en el levantamiento topográfico, se ajustan a la cartografía Municipal. La s 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-2022-0240-M, del 11 de marzo de 2022, suscrito por el Arq. Teddy Abel Unda Echeverría, en su calidad de Director de Planificación Territorial, adjunta el Informe Técnico de Fraccionamiento No. 2022-046-FRU-DIPLAT, del 10 de marzo de 2022, para el fraccionamiento del lote de terreno S/N, predio ubicado en la calle Sin Nombre, barrio El Cortijo, Suelo Rural de Expansión,*

parroquia Alóag, cantón Mejía, provincia de Pichincha, con clave catastral 1703512300439, de propiedad de los cónyuges señores: ***Sr. ALBARRACIN RODRÍGUEZ JOSÉ y ANALUISA TANDALLA MARÍA;***

Del Informe Técnico No. 2022-046-FRU-DIPLAT, del 10 de marzo de 2022, emitido por la Dirección de Planificación Territorial, en su criterio técnico indica: "Se CONCEDE esta aprobación con base a lo determinada la "Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Mejía de fecha 25 de julio de 2016, Mapas PD1,"el cual predio se encuentra en la Categoría de Ordenamiento Territorial: ***"SUELO RURAL DE EXPANSIÓN"****, sin embargo dentro de esta categoría no está contemplado SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA, por lo tanto el PDOT del año 2016 configuro una categoría de ordenamiento territorial diferente, cuya obras de infraestructura no se encuentra dentro de la red vía cantonal urbana ni dentro de la red vial provincial; por lo tanto técnicamente no corresponde exigir la ejecución de obras de infraestructura a los propietarios en estos proyectos". "Cabe señalar que de acuerdo a la Disposición Vigésima Octava de la "ORDENANZA REFORMATORIA DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DE IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS)" de fecha 18 de enero de 2022, considerará los aspectos técnicos en relación a la ejecución de las obras de infraestructura". "El presente informe se basa en la DISPOSICIÓN GENERAL SEGUNDA según "ORDENANZA REFORMATORIA DELPLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DE LA IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS)", de fecha 18 de enero de 2022 del Registro Oficial # 1883: "Los proyectos aprobados con anterioridad al PUGS mantendrán todas las condiciones tal como fueron aprobados; y, los procesos que se encuentran en trámite, ingresados antes de la entrada en vigencia de la presente norma, se continuará con sujeción a la norma anterior (...)". "El presente proyecto de fraccionamiento Rural revisado por esta Dirección Cumple con lo estipulado en la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de Urbanizaciones y Fraccionamientos en el 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 informe* ***TÉCNICO FAVORABLE*** *(...) [...]".*

Que*, mediante Memorando No. 029-PS-F-2022, de fecha 16 de marzo de 2022, suscrito por el Dr. Ramiro Mayorga Cárdenas, Procurador Sindico, a través del cual adjunta el Informe Jurídico No. 029-PS-F-2022, de fecha 16 de marzo de 2022, en su criterio jurídico manifiesta: "****ES PROCEDENTE*** *que se apruebe el fraccionamiento y se autorice la transferencia dominio de los lotes provenientes del fraccionamiento del lote de terreno S/N, predio ubicado en la calle Sin Nombre, barrio El Cortijo, Suelo Rural de Expansión, parroquia Alóag, cantón Mejía, provincia de Pichincha, con clave catastral 1703512300439, de propiedad de los cónyuges señores:* ***Sr. ALBARRACIN RODRÍGUEZ***

***JOSÉ y ANALUISA TANDALLA MARÍA**, circunscrito dentro de los siguientes linderos: Norte, propiedad del señor Manuel Cando; Sur, propiedad del señor Ángel Lema; Oriente, propiedad de los señores Abel Pillajo y Ramón Pilaguano; y, Occidente, camino público (datos tomados de la escritura pública); y, se cumpla con lo estipulado en las Ordenanzas vigentes (...)";*

***Que,** mediante Registro Oficial Nro. 1883, publicado el día martes 18 de enero de 2022, entra en vigencia la ORDENANZA REFORMATORIA DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DE IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA, norma cuya Disposición General SEGUNDA determina que: "Los proyectos aprobados con anterioridad al PUGS mantendrán todas las condiciones tal como fueron aprobados; y, **los procesos que se encuentren en trámite, ingresados antes de la entrada en vigencia de la presenta norma, se continuara con sujeción a la norma anterior**", conforme el articulado en alusión, y en razón que el presente fraccionamiento fue ingresado previo a la aprobación de la Ordenanza de la actualización del PDOT e implementación del PUGS, este proceso se sujeta a las condiciones técnicas del PDOT anterior.*

***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, 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 transferencia de dominio del inmueble conforme a los planos presentados por los cónyuges señores **ALBARRACIN RODRÍGUEZ JOSÉ y ANALUISA TANDALLA MARÍA,** del lote de terreno S/N, predio*

ubicado en la calle Sin Nombre, barrio El Cortijo, Suelo Rural de Expansión, parroquia Alóag, cantón Mejía, provincia de Pichincha, con clave catastral 1703512300439, de acuerdo con el Informe Técnico de Fraccionamiento No. 2022-046-FRU-DIPLAT, del 10 de marzo de 2022, emitido por la Dirección de Planificación Territorial y el Informe Jurídico No. 029-PS-F-2022, de fecha 16 de marzo de 2022, de Procuraduría Síndica.

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

UBICACIÓN DEL PREDIO:		**CARACTERISTICAS:**		**REQUERIMIENTOS MINIMOS SEGÚN IRUC**	
Provincia:	**PICHINCHA**	Zonificación:	---------	Lote mínimo:	**200.00 m2**
Cantón:	**MEJIA**	Clave catastral:	**1703512300439**		
Parroquia:	**ALOAG**	Área del terreno según escrituras:	**5.000,00 m2**	Frente mínimo:	**10.00 m**
Barrio /Urbanización:	**BARRIO EL CORTIJO**	Área del terreno según levantamiento topográfico:	**4.446,33 m2**	Categoría de Orden. Territorial: **Suelo Rural de Expansión**	
Ubicación:	**CALLE SIN NOMBRE**	Afectaciones:	**NO**	Servicios básicos de infraestructura del sector según inspección: **Agua potable, Energía Eléctrica, Alcantarillado, Telecomunicaciones.**	
		Área útil del lote a fraccionar:	**4.446,33 m2**		

Artículo 3.- ***DATOS TÉCNICOS DEL FRACCIONAMIENTO:***

NRO.	*DENOMINACIÓN*	*ÁREAS (m2)*
1	LOTE 1	620,20
2	LOTE 2	635,97
3	LOTE 3	635,77
4	LOTE 4	636,04
5	LOTE 5	635,81
6	LOTE 6	638,77
7	LOTE 7	643,77
	TOTAL:	4.446,33

CUADRO DE ÁREAS	m 2
Área útil del lote:	4.446,33
Área Total del lote:	4.446,33

Artículo 4.- CONTRIBUCIÓN DE ÁREAS VERDES COMUNALES:

Contribución de Áreas Comunitarias: NO PROCEDE

Disposición Reformatoria primera, párrafo segundo de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales publicada en RO-711 (14/03/2016). Art. 50, de la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de Urbanizaciones y fraccionamientos en el Cantón Mejía (21/12/2016).

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".	**340,00**	USD.
Subtotal:	**340,00 USD**	

VALOR TOTAL A CANCELAR:	**340,00 USD**

Artículo 6.- *Los linderos y áreas para el fraccionamiento se tomarán de los planos presentados por los cónyuges señores* ***ALBARRACIN RODRÍGUEZ JOSÉ y ANALUISA TANDALLA MARÍA****, para protocolizarse.*

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 fraccionamiento con los siguientes linderos y áreas:*

CUADRO DE ÁREAS Y LINDEROS					
LOTE No.	**NORTE**	**SUR**	**ESTE**	**OESTE**	**ÁREA (M2)**
1	PASAJE S/N EN 19.58m	OLGA VILLACRES EN 19.25m	LOTE #2 EN 32.19m	CALLE S/N EN 31.87m	620,20

2	PASAJE S/N EN 19.66m	OLGA VILLACRES EN 19.66m	LOTE #3 EN 32.51m	LOTE #1 EN 32.19m	635,97
3	PASAJE S/N EN 19.47m	OLGA VILLACRES EN 19.47m	LOTE #4 EN 32.83m	LOTE #2 EN 32.51m	635,77
4	PASAJE S/N EN 19.28m	OLGA VILLACRES EN 19.28m	LOTE #5 EN 33.15m	LOTE #3 EN 32.83m	636,04
5	PASAJE S/N EN 19.09m	OLGA VILLACRES EN 19.09m	LOTE #6 EN 33.46m	LOTE #4 EN 33.15m	635,81
6	PASAJE S/N EN 19.00m	OLGA VILLACRES EN 19.00m	LOTE #7 EN 33.78m	LOTE #5 EN 33.46m	638,77
7	PASAJE S/N EN 18.70m	OLGA VILLACRES EN 19.25m	VARIOS PROPIETARIOS EN 34.10m	LOTE #6 EN 33.78m	643,77
AREA TOTAL DEL LOTE					**4.446,33**

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 del lote de terreno fraccionado.*

Artículo 11.- *Notificar con la presente resolución a los peticionarios, a la Dirección de Planificación Territorial Municipal y la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros Municipal.*

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

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

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
ALCALDÍA

Dado y firmado en la ciudad de Machachi, a los 18 días del mes de abril de 2022.

Comuníquese. -

Atentamente,

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

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

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