GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
ALCALDÍA

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA Nro. GADMCM-2022-103-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 ibidem*;

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*

Mejía ALCALDÍA

G. A. D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
DIR. PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
RECIBIDO - Secretaria
FIRMA: HORA: 12:30
FECHA: 14-10-2022

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

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

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.*

Art. 50.- *"Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario (...)"*

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 la señora Registradora de la Propiedad del cantón Mejía, No. 3881, de fecha 13 de mayo de 2022, se desprende "[...] Que revisados los Registros de Hipotecas y Gravámenes que constan en esta Oficina, para ver los existentes referentes a hipotecas, embargo o prohibiciones de enajenar que afecten* ***1.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD****: Lote de terreno ubicado en la parroquia de Aloasi, Cantón Mejía.* ***2.- PROPIETARIO (S):*** *JORGE GUSTAVO NOROÑA CALISPA.* ***3. - FORMA DE ADQUISICIÓN Y ANTECEDENTES:*** *Adquirido mediante escritura pública otorgada el siete de septiembre de mil novecientos setenta y tres, ante el Notario de este cantón señor Leónidas Albuja, inscrita el siete de julio de mil novecientos ochenta; por compra a Ángela Mosquera Castillo.- Excedente número SETECIENTOS DOCE, inscrita el veinte y nueve de abril del dos mil veinte y dos, mediante Resolución GADMCM-2022-047-ALCALDIA-RA de fecha 10 de mar de 2022, dictada por el Ab. Roberto Carlos Hidalgo Pinto, ALCALDE DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTON MEJIA, y protocolizada el once de abril del dos mil veinte y dos, ante el Notario Segundo de Mejía Doctor Rolando Isaac Zurita Espinoza; existe un excedente de área de 243,45 m2* ***4.- GRAVÁMENES Y OBSERVACIONES:*** *Por estos datos, se encuentra la Posesión Efectiva, número TREINTA Y NUEVE, inscrita el veinte y uno de abril del dos mil tres, mediante escritura pública otorgada el quince de enero del dos mil tres, ante el Notario Décimo Sexto de Quito Doctor Gonzalo Román Chacón, posesión efectiva de los bienes dejados por JORGE GUSTAVO NOROÑA CALISPA Y LUZ MARÍA CALISPA a favor de ANGELA ESPERANZA, JORGE GUSTAVO Y MARÍA MARISOL NOROÑA ROSERO, en calidad de hijos y nietos respectivamente, sin perjuicio del derecho de terceros.- No aparece 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. 116867, de fecha 15 de octubre de 2021, se ingresa la petición para la autorización del fraccionamiento del lote de terreno S/N, predio ubicado en la calle Melchor Noroña, barrio Centro, Suelo Urbano Consolidado, parroquia Aloasí, cantón Mejía, provincia de Pichincha, con clave catastral 5204008015 de propiedad de los cónyuges señores: **SRA. NOROÑA ROSERO ANGELA ESPERANZA; SR. NOROÑA ROSERO JORGE GUSTAVO; y, SRA. NOROÑA ROSERO MARÍA MARISOL.

***Que**, mediante Memorando Nro. GADMCM-DGC-2022-0357-M, del 06 de junio de 2022, el Ing. David Enrique Carrera Hernández, en su calidad de Director de Geomática, Avalúos y Catastros, informa el avalúo del terreno y construcción "[...]ubicado en la calle Melchor Noroña, Barrio Centro, Suelo Urbano Consolidado, parroquia Aloasí,, presentado por el señor: **NOROÑA ROSERO JORGE GUSTAVO, 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 respecto al levantamiento se encuentran dentro del error aceptable de medición, de acuerdo a los estipulado en la Ordenanza de Regularización de Excedentes y Diferencias vigente (...) [...]".*

***Que**, mediante Memorando Nro. GADMCM-DIPLAT-2022-0841-M, del 02 de agosto 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. 2022-093-FRU-DIPLAT, del 27 de julio de 2022, para el fraccionamiento del lote de terreno S/N, predio ubicado en la calle Melchor Noroña, Barrio Centro, Suelo Urbano Consolidado, parroquia Aloasí, cantón Mejía, provincia de Pichincha, con clave catastral 1703530103048069000, (claves anteriores 5303048058 - 5303048059), de propiedad de los señores: **SRA. NOROÑA ROSERO ANGELA ESPERANZA; SR. NOROÑA ROSERO JORGE GUSTAVO; y, SRA. NOROÑA ROSERO MARÍA MARISOL**, emite informe técnico favorable del cual se desprende que: "[...]. "**CONTRIBUCIÓN DE ÁREAS VERDES COMUNALES**. "Se paga en dinero". "Las dimensiones de los lotes y otros datos son exclusiva responsabilidad del propietario y profesional encargado y si se presentaren reclamos por parte de terceros, estos serán solventados por el propietario y profesional responsable dichos planos". "El presente proyecto de fraccionamiento se supone que se está efectuando sobre terrenos propios sin afectación a terceros, caso contario éste informe queda automáticamente sin ninguna validez". "Los linderos y áreas se tomarán de los planos presentados para protocolizarse". "El presente informe se basa en la Disposición General SEGUNDA según ORDENANZA REFORMATORIA DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DE IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS): "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 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 de 2016, en tal virtud, esta Dirección emite el informe ***TÉCNICO FAVORABLE*** *(...) [...]".*

Que*, mediante Memorando No. 070-PS-F-2022 del 03 de agosto de 2022, 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 del lote de terreno S/N, predio ubicado en la calle Melchor Noroña, barrio Centro, Suelo Urbano Consolidado, parroquia Aloasí, cantón Mejía, provincia de Pichincha, con clave catastral 1703520104008015000, (clave catastral anterior 5204008015), de propiedad de los señores:* ***SRA. NOROÑA ROSERO ANGELA ESPERANZA; SR. NOROÑA ROSERO JORGE GUSTAVO; y, SRA. NOROÑA ROSERO MARÍA MARISOL****, con el condicionamiento que todos los lotes producto del fraccionamiento que corresponde a los números* ***1, 2; y 3,*** *queden hipotecados en* ***PRIMERA Y PREFERENTE; y, PROHIBIDOS DE ENAJENAR****, a favor del G.A.D. Municipal del Cantón Mejía, de acuerdo a lo estipulado en el Art. 45 literal d) de la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de Urbanizaciones y Fraccionamientos en el cantón Mejía, sancionada el 21 de diciembre de 2016, para garantizar la ejecución de las obras de infraestructura en el Pasaje de acceso propuesto, aclarando que la transferencia de dominio de los citados lotes, se otorgará una vez que se suscriba el acta de entrega recepción definitiva; y, se cumpla con los estipulado en las Ordenanza 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.*

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

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 los propietarios 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 del Lote de Terreno S/N del predio ubicado en la calle Melchor Noroña, Barrio Centro, Suelo Urbano Consolidado, Parroquia Aloasí, Cantón Mejía, Provincia de Pichincha, con clave catastral 1703520104008015000, (clave catastral anterior 5204008015), de propiedad de los señores:* ***SRA. NOROÑA ROSERO ANGELA ESPERANZA; SR. NOROÑA ROSERO JORGE GUSTAVO; y, SRA. NOROÑA ROSERO MARÍA MARISOL****, de acuerdo con el Informe Técnico de Fraccionamiento No. 2022-093-FRU-DIPLAT, del 27 de julio de 2022, emitido por la Dirección de Planificación Territorial y el Informe Jurídico No. 070-PS-F-2022 del 03 de agosto 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:	**B-200-3**	Lote mínimo:	**200.00 m2**
Cantón:	**MEJIA**	Clave catastral	**1703530104008015000 (Clave Anterior 5204008015).**		
Parroquia:	**ALOASÍ**	Área del terreno según escritura de Protocolización: RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA N° GADMCM-2022-047-ALCALDÍA-RA:	**843.35 m2**	Frente mínimo:	**10.00 m**
Barrio /Urbanización:	**BARRIO CENTRO LOTE S/N**	Área del terreno según levantamiento topográfico:	**843.35 m2**	Categoría de Orden Territorial:	

				Suelo Urbano Consolidado
Ubicación:	**CALLE MELCHOR NOROÑA**	Afectaciones:	**NO**	Servicios básicos de infraestructura del sector según inspección: **Agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.**
		Área útil del lote a fraccionar:	**843.35 m2**	

Artículo 3.- DATOS TÉCNICOS DEL FRACCIONAMIENTO:

NRO.	*DENOMINACIÓN*	*ÁREAS (m2)*
1	LOTE 1	222.00
2	LOTE 2	222.00
3	LOTE 3	222.00
	TOTAL	666.00

CUADRO DE ÁREAS	m 2
Área útil del lote:	666.00
Área del pasaje proyectado:	177.35
Área Total del lote:	843.35

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	**126,50**	M2
b) Avalúo por m² del terreno:	**33,02**	USD.
Subtotal 1 (a x b):	**4.177,03 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".	**340,00**	USD.
Subtotal 2:	**340,00 USD**	
VALOR TOTAL A CANCELAR (Sub.1 + Sub. 2):	**4,517,03 USD**	

Artículo 6.- *Los linderos y áreas para el fraccionamiento se tomarán de los planos presentados por los señores:* ***SRA. NOROÑA ROSERO ANGELA ESPERANZA; SR. NOROÑA ROSERO JORGE GUSTAVO; y, SRA. NOROÑA ROSERO MARÍA MARISOL,*** *para protocolizarse, con las siguientes áreas y linderos:*

CUADRO LINDEROS Y AREAS DE LOTES					
ÁREA DE TERRENO SEGÚN ESCRITURA 508 m2			ÁREA DE TERRENO SEGÚN LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO: 482.23 m2		
LOTE	**ÁREA M2**	**NORTE**	**SUR**	**ESTE**	**OESTE**
1	222,00	EN 7.35M CALLE MELCHOR NOROÑA	EN 12.65 M LOTE N. 226.55 m LOTE 96 B	EN 22.93 M PASAJE PROYECTADO	EN 23.12 M SRA. LIDIA ITAS
2	222,00	EN 12.65 M LOTE N. 1	EN 15.81 M LOTE N. 3	EN 15.17 M PASAJE PROYECTADO	EN 15.61 M SRA. LIDIA ITAS
3	222,00	EN 15.81 M LOTE N. 2 Y EN 4.00 M PASAJE PROYECTADO	EN 19.75 M CONGREGACIÓN HIJAS DE LA INMACULADA CONCEPCIÓN DE LA CARIDAD	EN 6.13 M PASAJE PROYECTADO Y EN 6.30 M SR. JORGE ALQUINGA	EN 12.50M SRA. LIDIA ITAS
AREA UTIL DEL LOTE			**666.00**		
AREA DEL PASAJE PROYECTADO			**177.35**		
AREA TOTAL DEL TERRENO			**843.35**		

Artículo 7.- *De conformidad a lo establecido en el artículo 45 literal d) 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. Con el condicionamiento que todos los lotes producto del fraccionamiento que corresponden a los números 1, 2 y 3, queden hipotecados en PRIMERA Y PREFERENTE Y PROHIBIDOS DE ENAJENAR, que pesa sobre el inmueble a favor del G.A.D. Municipal del cantón Mejía, por la ejecución de las obras de infraestructura".*

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, 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 y la Dirección de Geomática Avalúos y Catastros.*

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

Dado y firmado en la ciudad de Machachi, a los 13 días del mes de septiembre de 2022.

Comuníquese. -

Atentamente,

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

Elaborado por: Abg. Remigio Veloz González, Prosecretario del Concejo Municipal .....

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