



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
ALCALDÍA

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA Nro. GADMCM-2022-272-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 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: *"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:*

- 1. Planificación regulación desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural...";*

Que, el artículo 238 de la Constitución de República del Ecuador, dispone que: *"Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad*





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

interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional (...)”;

Que, el artículo 264 de la Constitución de República del Ecuador, señala: Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: “2. *Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón*”

Que, el artículo 321 de la Constitución de República del Ecuador, prevé “*El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental*”.

Que, la reforma al artículo 424 del COOTAD, en referencia a las áreas verdes comunitarias y vías, respecto a las subdivisiones y fracciones sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizados deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, mismas que deberán ser entregados 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 como equipamiento comunitario y Obras para su mejoramiento.*”

Que, el artículo 472 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía Y Descentralización (COOTAD) establece que: “*Superficie mínima de los predios. - Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos.*”;

Que, el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía Y Descentralización (COOTAD) dispone que: “*Partición judicial y extrajudicial de*



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

inmuebles. - En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón o Distrito Metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con el informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano a la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición."

Que, la Ordenanza Sustantiva a la Ordenanza de Urbanizaciones y Fraccionamientos de Cantón Mejía, sancionada el 21 de diciembre de 2016, preceptúa:

(...) 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., deberá sujetarse a las normas previstas en esta Ordenanza y obtener la aprobación del proyecto por parte del Alcalde (sa), 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, será 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 (10m) 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.9 literal i). - "... Las vías que se proyecten pasaran a ser vías públicas; esto es, bienes municipales de dominio y uso público...;

En este contexto la referida Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de Urbanizaciones y Fraccionamientos del Cantón Mejía, en su artículo 11 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; y, en su artículo 12 dispone que, el propietario, o su representante o mandatario presentara el proyecto de fraccionamiento



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

adjuntando lo documentos y requisitos establecidos en los literales a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), k), l), m), n), y o).

Art. 12 literal 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. 35.- *La aprobación del proyecto de fraccionamiento o subdivisión no constituye autorización para realizar transferencia de dominio y en general para enajenar los lotes de terreno, sino únicamente permiso o licencia para empezar la ejecución de las obras de infraestructura. Por tanto, la municipalidad, previo un estudio de factibilidad económica, permitirá que, con una parte del proyecto o número de lotes, equivalentes al ciento cuarenta por ciento (140%) del costo de las obras de infraestructura del proyecto se pueda garantizar la ejecución de las mismas. 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 cien por ciento (100%) del proyecto como aval de ejecución de las mismas.*

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 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 causa 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. 44.- *En todos los casos de urbanizaciones, fraccionamientos, fraccionamientos agrícolas, el Alcalde o Alcaldesa autorizara la trasferencia 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.*



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

Art. 45.- *Los propietarios, sus representantes o mandatarios podrán presentar una o más de las siguientes garantías:*

- a) *Garantía Incondicional, irrevocable y de cobro inmediato otorgada por un banco o institución financiera legalmente establecidos en el país;*
- b) *Fianza instrumentada en una póliza de seguros, incondicional e irrevocable, de cobro inmediato, emitida por una compañía de seguros legalmente establecida en el país;*
- c) *Certificados de depósito a plazo emitidos por una institución financiera legalmente establecida en el país; y,*
- d) *Hipoteca en la 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 de recepción definitiva, por tanto, deberán renovarse mínimo con quince días de anticipación a la fecha de vencimiento, caso contrario se harán efectivas.*

Art. 47.- *Estas garantías estarán en custodia de la Dirección Financiera, el Director de Planificación Territorial será el responsable de exigir las renovaciones o de hacerlas efectivas cuando sea del caso.*

Art. 48.- *No se podrá revocar o modificar la aprobación del proyecto ni la autorización concedida, si el proyectista o propietario del proyecto ya hubiese realizado promesa de compra venta o transferencia de dominio con los lotes que no quedaron como garantía. Será responsabilidad de cada comprador el realizar la compraventa o promesa de compra venta de los lotes de terreno en las condiciones que se encuentra el proyecto. Se deslinda de responsabilidad al G.A.D. Municipal del cantón Mejía por esta negociación.*

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 de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinado*



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

exclusivamente para áreas verdes al menos el 50% de la superficie entregada. 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 urbanización y lotización.

Que, el Estatuto Sustitutivo de Gestión Organizacional por Procesos de Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, dentro de su misión establece que es su deber contribuir con el desarrollo integral de la comunidad mejjiense, 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, 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, Disposición General SEGUNDA. señala: *“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”.*

Que, del certificado emitido por la señora Registradora de la Propiedad del Cantón Mejía, CRP Nro. 6624 del 08 de agosto de 2022, 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: 1.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD: lote de terreno signado con el número TREINTA Y SEIS (Nro.- 36), de la Lotización El Rosario Tres, ubicado en el sector rural de la parroquia de Cutuglagua, cantón Mejía, provincia de Pichincha. 2.- PROPIETARIO(S): propiedad de los señores JUAN JOSE ALMACHI ZAMBRANO, de estado civil casado, y, MARIA TERESA ALMACHI ZAMBRANO, de estado civil casada. 3.- FORMA DE ADQUISICIÓN Y ANTECEDENTES: Adquirido mediante escritura pública otorgada el siete de octubre del dos mil quince, ante el Notario Primero del cantón Mejía Doctor Luis Guanoquiza Chillagana, inscrita el veinte y seis de octubre del dos mil quince, por compra a los cónyuges CIRO VIVAS HURTADO Y ROSALIA FANNY AULESTIA TEJADA. 4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES: Por estos datos, se encuentra la Segunda Hipoteca, constante en la misma inscripción por obras de infraestructura a favor del Municipio de Mejía. - No aparece prohibición ni embargo (...);”*



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

Que, los propietarios los cónyuges señores **JUAN JOSE ALMACHI ZAMBRANO** y señora **MÓNICA PATRICIA CHANGOLUISA**; y los cónyuges señores **MARIA TERESA ALMACHI ZAMBRANO** y **SEGUNDO JUAN LLAMBA ATABALLO**; solicitan autorización para fraccionar el lote de terreno de su propiedad para proceder a la partición extrajudicial del inmueble situado en la calle "2" del Barrio El Rosario Tercera Etapa, lote signado con el número TREINTA Y SEIS (36), suelo Urbano Consolidado, parroquia Cutuglagua, cantón Mejía, provincia Pichincha, predio con clave catastral 5302040004, mediante ingreso con número de trámite: 000085683 del 19 de julio de 2019;

Que, mediante Memorando Nro. GADMCM-DGC-2019-0647-M, del 17 de septiembre de 2019 suscrito por la Dra. Cristina Elizabeth Silva Villacreses, Directora de Geomática, Avalúos y Catastros, informa el avalúo del terreno y construcción ubicado en la zona urbana de la parroquia de Cutuglagua, barrio El Rosario III, lote 36, de propiedad del SR. **ALMACHI ZAMBRANO JUAN JOSE Y OTROS**; y certifica que: "(...) *Las dimensiones y áreas presentados 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 No.2404-DIPLAT-2019 del 02 de diciembre de 2019, suscrito por el Arq. Pablo E. Carrera Alemán, Directos de Planificación Territorial, a través del cual adjunta el Informe Técnico No. 2019-083-FRU-DIPLAT, del 02 de Diciembre de 2019, respecto al trámite de fraccionamiento con fines de partición extrajudicial del lote de terreno ubicado en la calle "2" de la urbanización El Rosario Tercera Etapa, lote signado con el número TREINTA Y SEIS (36), suelo Urbano Consolidado, parroquia Cutuglagua, cantón Mejía, provincia Pichincha, predio con clave catastral 5302040004 de propiedad de los cónyuges señores **JUAN JOSE ALMACHI ZAMBRANO** y **MÓNICA PATRICIA CHANGOLUISA**; y, los cónyuges señores **MARIA TERESA ALMACHI ZAMBRANO**, y **SEGUNDO JUAN LLAMBA ATABALLO**; emite informe técnico favorable del cual se desprende que: "[...] **CONTRIBUCIÓN DE ÁREAS VERDES COMUNALES.** *El presente proyecto de fraccionamiento se supone que se está efectuando sobre terrenos propios sin afectación a terceros, caso contrario éste informe queda automáticamente sin ninguna validez.* "Los linderos y áreas se tomarán de los planos presentados para protocolizarse". *Se adjunta el cronograma valorado y el presupuesto total de las obras de infraestructura a ejecutarse en el PASAJE DE ACCESO PROPUESTO cuyo costo es de \$7.348,70 USD y se lo GARANTIZARÁ CON LA HIPOTECA DE LOS LOTES del fraccionamiento propuesto, que cubren este valor, en cumplimiento a la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de Urbanizaciones y Fraccionamientos en el cantón Mejía en lo referente a las Garantías: Art.45 literal d):*



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
ALCALDÍA

*“...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 quedaran prohibidos de enajenar...”. “Los propietarios deberán cumplir la ejecución de las obras de infraestructura y concluidas dichas obras solicitará la suscripción de recepción provisional y la suscripción de la recepción definitiva para la devolución de la garantía entregada al GAD Municipal del Cantón Mejía, en concordancia al Art. 41 y Art. 42 de la Ordenanza vigente”. “Se concede la aprobación de los lotes: 36-A, 36-B, 36-C, 36-D, en virtud a la “Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de Urbanizaciones y Fraccionamientos en el Cantón Mejía” (21/12/2016)”. “De las Normas Técnicas 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 (200m²), y frente mínimo de diez metros (10m) 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...”. “De los fraccionamientos Art. 12 literal b) “...El proyecto de fraccionamiento considerará y propondrá su articulación al sector sujetándose a la trama urbana, trazado vial y entorno inmediato u mediato, con las afectaciones previstas en esta Ordenanza y la Ley, ...”. “Radio la curva de retorno: 6.00 m; y, Radio de la intersección entre vías: 2.50 m. “Es necesario mencionar que el **LOTE # 36**, se encuentra en **SEGUNDA HIPOTECA** por Obras de infraestructura a favor del Municipio de Mejía y de acuerdo al Certificado de Gravámenes CRP Nro. 5630 de fecha 19 de julio de 2019 (...). “El presente proyecto de fraccionamiento Urbano revisado por la Dirección de Planificación Territorial, 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. 057-PS-2019-F, del 11 de diciembre de 2019 suscrito por el Dr. Ramiro Mayorga Cárdenas, Procurador Síndico, a través del cual adjunta el Informe Jurídico No. 057-PS-2019-F, del 11 de diciembre de 2019, y, en el cual establece que: “... **ES PROCEDENTE** que se apruebe el fraccionamiento del lote de terreno No. 36, predio ubicado en la calle 2, barrio El Rosario Tercera Etapa, Suelo Urbano Consolidado, parroquia de Cutuglagua, cantón Mejía, provincia de Pichincha, con clave catastral 5302040004, de propiedad de los cónyuges señores **ALMACHI ZAMBRANO JUAN JOSE** y **CHANGOLUISA MÓNICA PATRICIA**; y, **ALMACHI ZAMBRANO MARÍA TERESA** y **LLAMBA ATABALLO SEGUNDO JUAN**, con el condicionamiento que los lotes signados con los números 36-A, 36-B, 36-C; y, 36-D, provenientes del



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

fraccionamiento, queden HIPOTECADOS EN PRIMERA Y PROHIBIDOS DE ENAJENAR, a favor del G.A.D. Municipal del cantón Mejía, 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 otorgara una vez que se suscriba el acta de entrega recepción definitiva de las obras de infraestructura a ejecutarse; y, se cumpla con lo estipulado en la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de Urbanizaciones y Fraccionamientos del Cantón Mejía, sancionada el 21 de diciembre de 2016 y demás normas legales vigentes. En la autorización para la transferencia se deberá mantenerse la SEGUNDA HIPOTECA, a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, por la ejecución de obras de infraestructura en el lote No. 36, del barrio El Rosario Tercera Etapa... ”;

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 con fines de partición entre los copropietarios conforme a los planos presentados, por los propietarios los cónyuges señores **JUAN JOSE ALMACHI ZAMBRANO** y **MÓNICA PATRICIA CHANGOLUISA**; y, **MARIA TERESA ALMACHI ZAMBRANO** y **SEGUNDO JUAN LLAMBA ATABALLO**, de la propiedad ubicada en la calle “2” del Barrio El Rosario Tercera Etapa, lote signado con el número **TREINTA Y SEIS (36)**, zona Urbano Consolidado, parroquia Cutuglagua, cantón Mejía, Provincia Pichincha, predio con clave catastral 5302040004, según consta en el Informe Técnico No. 2019-083-FRU-DIPLAT, del 02 de diciembre de 2019, emitido*



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

por la Dirección de Planificación Territorial, y el Informe Jurídico No. 057-PS-2019 del 11 de diciembre de 2019, de Procuraduría Síndica.

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

UBICACIÓN DEL PREDIO:		CARACTERÍSTICAS:		REQUERIMIENTOS MINIMOS SEGÚN I.R.U.C.	
Provincia:	PICHINCHA	Zonificación:	B-200-3	Lote mínimo:	200 m ²
Cantón:	MEJÍA	Clave Catastral:	5302040004	Frente mínimo:	10.00m
Parroquia:	CUTUGLAGUA	Área del terreno según escrituras:	1.000,00 m ²	Categoría de Orden Territorial:	
Barrio Urbanización:	BARRIO EL ROSARIO TERCERA ETAPA Lote No.36	Área del terreno según levantamiento topográfico:	996,00 m ²	Suelo Urbano Consolidado	
Ubicación:	CALLE 2	Afectaciones:	NO	Servicios Básicos de Infraestructura del sector según inspección: - Agua potable - Alcantarillado - Energía eléctrica	
		Área útil del lote a fraccionar:	996,00 m ²		

Artículo 3.- DATOS TÉCNICOS DEL FRACCIONAMIENTO:

NRO.	DENOMINACIÓN	ÁREAS (m ²)
1	LOTE 36-A	205,58
2	LOTE 36-B	205,56
3	LOTE 36-C	205,56
4	LOTE 36-D	205,58

CUADRO DE ÁREAS	M ²
Área útil del lote:	822.28
Área del Pasaje propuesto:	173.72
Área total del lote:	996,00



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

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 publicado en RO-S 790 (05/07/2016). - Memorando N° 0318-PS-2019 de 03-10-2019 de Procuraduría Sindica, en lo referente a la Contribución de Área Verde	149,90	M2
b. Avalúo por m2 del terreno:	10,81	USD.
Subtotal 1 (axb):	1.615,01 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".	315,20	USD
Subtotal 2:	315,20 USD	

VALOR TOTAL A CANCELAR (Sub.1 + Sub.2):	1.930,21USD
--	--------------------

Artículo 6.- El fraccionamiento aprobado conforme lo dispone la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de Urbanizaciones y Fraccionamientos del Cantón Mejía en su literal d) artículo 45, los lotes signados con los números 36-A, 36-B, 36-C; y, 36-D, provenientes del fraccionamiento, quedan hipotecados en PRIMERA PREFERENTE y PROHIBIDOS DE ENAJENAR a favor del G.A.D. Municipal del Cantón Mejía, 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 otorgara una vez que se suscriba el acta de entrega recepción definitiva de las obras de infraestructura a ejecutarse.

Artículo 7.- En la autorización para la transferencia de dominio, se deberá mantenerse la SEGUNDA HIPOTECA, a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, por la ejecución de obras de infraestructura, en el lote Nro. 36 del barrio El Rosario Tercera Etapa, suelo Urbano Consolidado, parroquia Cutuglagua, cantón Mejía, provincia Pichincha, de propiedad de los cónyuges señores JUAN JOSE ALMACHI



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

ZAMBRANO y señora **MÓNICA PATRICIA CHANGOLUISA**; **MARIA TERESA ALMACHI ZAMBRANO** y **SEGUNDO JUAN LLAMBA ATABALLO**.

Artículo 8.- Los linderos y áreas del fraccionamiento aprobado se encuentran establecidos en los planos presentados por los propietarios para protocolizarse, conforme el siguiente detalle:

CUADRO DE LINDEROS Y ÁREAS					
LOTE	ÁREA	LINDEROS			
		NORTE	SUR	ESTE	OESTE
LOTE 36-A	205.58m ²	12,47 m de Pasaje Ingreso	12,47 m Propiedad Sr. Ortiz Alberto	16.52 m Calle "2"	16.66 m Lote 36-B
LOTE 36-B	205.56m ²	12.30 m de Pasaje Ingreso	12,29 m Propiedad Sr. Ortiz Alberto	16.66 m Lote 36-A	16.79 m Lote 36-C
LOTE 36-C	205.56m ²	12.20 m de Pasaje Ingreso	12.19 m Propiedad Sr. Ortiz Alberto	16.79 m Lote 36-B	16.93 m Lote 36-D
LOTE 36-D	205.58m ²	17.98 m de Pasaje Ingreso	13.35 m Propiedad Sr. Ortiz Alberto	16.93 m Lote 36-C	20.08m Propiedad del Sr. Paz Galarza Hugo

Artículo 9.- 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 10.- 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.



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

Artículo 11.- Disponer a la Dirección de Avalúos y Catastros Municipal, aprobado los planos se proceda al catastro respectivo de los lotes fraccionados.

Artículo 12.- 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 Geomatica Avalúos y Catastros Municipal.

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

Dado y firmado en la ciudad de Machachi, a los 23 días del mes de septiembre de 2022.

Comuníquese. -

Atentamente,

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

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

