



Planificación

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

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA Nro. GADMCM-2022-022-ALCALDÍA-RF

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

G. A. D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
DIR. PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
RECIBIDO - Secretaría
FIRMA:  HORA: 11:13
FECHA: 30-03-2022

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 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*





**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. 1238, de fecha 24 de febrero 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 NUEVE y su construcción, situado en la zona urbana de la parroquia Uyumbicho, cantón Mejía. 2.- PROPIETARIO (S):* *Cónyuges FAUSTO PATRICIO ASIMBAYA FONSECA y MERY YOLANDA CADENA MITES. 3.- FORMA DE ADQUISICIÓN Y ANTECEDENTES:* *Adquirido mediante escritura pública otorgada el veinte y tres de Enero del dos mil diez y siete, ante el Notario Octavo del cantón Ambato Doctor Ángel Augusto Palacios Cabrera, inscrita el siete de Febrero del dos mil diez y siete; por compra a Verónica Natali Asimbaya Cadena. 4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:* *Por estos datos, no se encuentra.*



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

*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. 108503 del 05 de abril de 2021, se ingresa la petición para la autorización del fraccionamiento del lote de terreno número 9, predio ubicado en la calle Isidro Ayora, barrio San Cristóbal, Suelo Urbano Consolidado, parroquia Uyumbicho, cantón Mejía, provincia de Pichincha, con clave catastral 5702014014, de propiedad de los cónyuges señores **FAUSTO PATRICIO ASIMBAYA FONSECA** y **MERY YOLANDA CADENA MITES**.*

*Que, mediante Memorando Nro. GADMCM-DGC-2021-0186-M, del 16 de abril de 2021, el señor Wuillen Pastrano, en su calidad de Director de Geomática, Avalúos y Catastros, informa el avalúo del terreno "[...] ubicado en la zona urbana de la parroquia de Uyumbicho, barrio San Cristóbal, presentado por los **SEÑORES FAUSTO PATRICIO ASIMBAYA FONSECA** y **MERY YOLANDA CADENA MITES**, **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 Nro. GADMCM-DIPLAT-2021-1470-M, del 01 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. 2021-141-FRU-DIPLAT, del 09 de noviembre de 2021, del fraccionamiento del lote de terreno número 9, predio ubicado en la calle Isidro Ayora, barrio San Cristóbal, Suelo Urbano Consolidado, parroquia Uyumbicho, cantón Mejía, provincia de Pichincha, con clave catastral 5702014014, de propiedad de los cónyuges señores **FAUSTO PATRICIO ASIMBAYA FONSECA** y **MERY YOLANDA CADENA MITES**, 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; Radio de intersección entre vías: 2.50 m; Se adjunta el cronograma valorado y el presupuesto total de las obras de infraestructura a ejecutarse en la PASAJE SIN NOMBRE cuyo costo es de \$ 5.468,49 USD y se lo garantizará con la hipoteca de los lotes: 9-A;9-B;9-C 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) : "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 quedarán prohibidos de enajenar (...) Con los antecedentes expuestos, el presente proyecto de fraccionamiento Urbano*



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

*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. 081-PS-F-2021 del 03 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 del lote de terreno número 9, predio ubicado en la calle Isidro Ayora, barrio San Cristóbal, Suelo Urbano Consolidado, parroquia Uyumbicho, cantón Mejía, provincia de Pichincha, con clave catastral 5702014014, de propiedad de los cónyuges señores **FAUSTO PATRICIO ASIMBAYA FONSECA** y **MERY YOLANDA CADENA MITES**; circunscrito dentro de los siguientes linderos: **NORTE**, propiedad de Manuel Quillupangui; **SUR**, propiedad de Adolfo Pachacamac; **ESTE**, en una extensión de veintiún metros, propiedad del Dr. José Ricardo Chiriboga Villagómez; y, **OESTE**: en una extensión de veintiún metros camino público, (datos tomados de la escritura pública); con el condicionamiento que los lotes 9-A;9-B; y, 9-C, productos del fraccionamiento, queden hipotecados en **PRIMERA Y 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 Sin Nombre, aclarando que la transferencia de dominio de los citados lotes, se otorgará 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 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,*





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

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 número 9, predio ubicado en la calle Isidro Ayora, barrio San Cristóbal, Suelo Urbano Consolidado, parroquia Uyumbicho, cantón Mejía, provincia de Pichincha, con clave catastral 5702014014, de propiedad de los cónyuges señores **FAUSTO PATRICIO ASIMBAYA FONSECA** y **MERY YOLANDA CADENA MITES**, de acuerdo con el Informe Técnico de Fraccionamiento No. 2021-141-FRU-DIPLAT, del 09 de noviembre de 2021, emitido por la Dirección de Planificación Territorial y el Informe Jurídico No. 081-PS-F-2021 del 03 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:	B-200-3	Lote mínimo:	200 m²
Cantón:	MEJIA	Clave catastral:	5702014014		
Parroquia:	UYUMBICHO	Área del terreno según escrituras:	1.070,00 m²	Frente mínimo:	10.00 m
Barrio /Urbanización:	SAN CRISTOBAL	Área del terreno según levantamiento topográfico:	1.027,36 m²	Clasificación del suelo: SUELO URBANO CONSOLIDADO	



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

Ubicación:	ISIDRO AYORA	Afectaciones:	NO	Servicios básicos de infraestructura: Agua Potable; Alcantarillado; Energía Eléctrica.
		Área útil del lote a fraccionar:	827,03 m ²	

Artículo 3.- DATOS TÉCNICOS DEL FRACCIONAMIENTO:

NRO.	DENOMINACIÓN	ÁREAS (m ²)
1	LOTE 9A	284,52
2	LOTE 9B	272,84
3	LOTE 9C	269,67

CUADRO DE ÁREAS	m ²
Área pasaje propuesto:	200,33
Área útil del lote:	827,03
Área afectado por la franja de protección Línea Férrea:	-----
Área total del lote:	1.027,36

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	124,05	M2
b.- Avalúo por m ² del terreno:	8,08	USD.
Subtotal 1 (a x b):	1.002,32	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):	1.322,32 USD
---	---------------------

Artículo 6.- Los linderos y áreas para el fraccionamiento se tomarán de los planos presentados por los cónyuges señores FAUSTO PATRICIO ASIMBAYA FONSECA y MERY YOLANDA CADENA MITES, para protocolizarse con las siguientes áreas y linderos:

CUADRO LINDERO DE LOTES					
LOTE #	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	ÁREA (M ²)



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

9A	PASAJE 16.76 m	S/N	SR. ADOLFO PACHACAMAC 16.93m	LOTE 9B 16.71m	CALLE ISIDRO AYORA 17.04m	284,52
9B	PASAJE 16.50 m	S/N	SR. ADOLFO PACHACAMAC 16.49m	LOTE 9C 16.38m	LOTE 9A 16.71m	272,84
9C	PASAJE 16.80 m	S/N	SR. ADOLFO PACHACAMAC 16.47m	SR. JOSÉ CHIRIBOGA 16.05m	LOTE 9B 16.38m	269,67
TOTAL						1.027,36

Artículo 7.- El fraccionamiento queda aprobado con el condicionamiento que los lotes 9-A; 9-B; y, 9-C, queden hipotecados en PRIMERA Y 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 Sin Nombre, aclarando que la transferencia de dominio de los lotes, se otorgará una vez que se suscriba el acta de entrega recepción definitiva de las obras de infraestructura a ejecutarse.

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.

Esta Resolución entrará en vigencia a partir de la inscripción en el Registro de la Propiedad, momento desde el cual se contará el plazo para la ejecución de obras.



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

Dado y firmado en la ciudad de Machachi, a los 16 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



