

RECIBIDO - Secretaria
Firma: Fanny HORA: 8hs8
FECHA: 22 OCT. 2021



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
ALCALDÍA

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA Nro. GADMCM-2021-055-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: *“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, el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) *señala: “Área verde, comunitaria y vías.- En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa*



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

de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público, concordantemente con lo establecido en el inciso cuarto que establece: "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, 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.



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

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. 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 (...)"

"DISPOSICION TRANSITORIA PRIMERA. - Cuando se trate de fraccionamientos o divisiones de herederos, legitimarios o condóminos, el área mínima será de 150 metros cuadrados con frente mínimo de 7 metros, siempre y cuando la superficie a dividir no permita cumplir con el Artículo 9 literal f)";

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, CRP Nro. 3335 de fecha 18 de mayo de 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 zona urbana de la Parroquia de Machachi, de propiedad de los señores MANUEL BENEDICTO SAMBACHE y ADELAIDA FAJARDO. **FORMA DE ADQUISICION y ANTECEDENTES:** 1) Inmueble adquirido mediante escritura pública otorgada el diez y seis de abril de mil novecientos sesenta y dos ante el Notario Leónidas Albuja, inscrita el veinte y seis de abril de mil novecientos sesenta y dos, por compra a Rene Álvarez e Inés Guarderas Chiriboga, como Nudos propietarios e Inés Chiriboga viuda de Guarderas. 2) Mediante Escritura pública otorgada el veinte y cinco de octubre del dos mil diez y nueve, ante la Notaria Tercera del Cantón Mejía Doctora Eliana Calero Núñez, **POSESION EFECTIVA** de bienes del causante MANUEL BENEDICTO SAMBACHI PILICITA, a su favor de su hijos LAURA EUGENIA SAMBACHI FAJARDO casada, MANUEL BENEDICTO SAMBACHI



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

FAJARDO casado, ALICIA DEL PILAR SAMBACHI FAJARDO soltera, EDWIN GERMÁN SAMBACHI FAJARDO, soltero, WILMA AZUCENA SAMBACHI FAJARDO viuda ; y NARCISA MARIBEL SAMBACHI FAJARDO, quedando como cónyuge sobreviviente con derecho a gananciales la señora MARIA ADELAIDA FAJARDO BAUTISTA. Por estos datos - No aparece hipoteca, embargo ni prohibición de enajenar que afecte al predio antes referido;

Que, mediante escrito sin número ingresado al G.A.D. Municipal con guía de documentos Nro. 102749, de fecha 20 de noviembre de 20201, los señores, LAURA EUGENIA SAMBACHI FAJARDO; MANUEL BENEDICTO SAMBACHI FAJARDO; ALICIA DEL PILAR SAMBACHI FAJARDO; EDWIN GERMÁN SAMBACHI FAJARDO; WILMA AZUCENA SAMBACHI FAJARDO; NARCISA MARIBEL SAMBACHI FAJARDO; y, la señora MARIA ADELAIDA FAJARDO BAUTISTA, solicitan al Señor Abogado Roberto Hidalgo Pinto, Alcalde del G.A.D Municipal, se apruebe el fraccionamiento y la transferencia de dominio de los lotes fraccionados de su propiedad, ubicado en la zona urbana de Machachi, Calle José Mejía y Rumiñahui, con clave catastral No. 5006020001; Además indicar que sobre el inmueble antes detallado consta usufructo vitalicio a nombre de la señora Inés Chiriboga viuda de Guarderas y que pese a los múltiples requerimientos e intentos de encontrar más datos de la usufructuaria nos ha sido imposible ubicarle, pues ni la Notaria Primera del Cantón Mejía, ni tampoco el Registrador de la Propiedad, del mismo Cantón, se puede encontrar registro completo de la usufructuaria, por tratarse de una escritura de 1962.

Que, mediante Memorando Nro. GADMCM-DGC-2020-0803-M, de fecha 01 de diciembre de 2020, suscrito el Sr. Wuillen Segundo Pastrano Pastrano, Director de Geomática, Avalúos y Catastros (de ese entonces), informa el avalúo del inmueble ubicado en la zona urbana de la Parroquia de Machachi Calle José Mejía y Rumiñahui, de propiedad de los señores LAURA EUGENIA SAMBACHI FAJARDO; MANUEL BENEDICTO SAMBACHI FAJARDO; ALICIA DEL PILAR SAMBACHI FAJARDO; EDWIN GERMÁN SAMBACHI FAJARDO; WILMA AZUCENA SAMBACHI FAJARDO; NARCISA MARIBEL SAMBACHI FAJARDO; y, la señora MARIA ADELAIDA FAJARDO BAUTISTA. - CERTIFICA: "(...) Las dimensiones y área presentadas 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";



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

*Que, Mediante Memorando Nro. 1676-DIPLAT-2021, de fecha 28 de junio de 2021, suscrito por el Arq. Teddy Abel Unda E, en su calidad de Director de Planificación Territorial, a través del cual adjunta el Informe Técnico de Fraccionamiento Nro. 2021-074-FRU-DIPLAT, de fecha 28 de junio de 2021, en el que se establece, el trámite de fraccionamiento del predio ubicado en la Calle Rumiñahui y Calle José Mejía, Barrio la Salud, suelo urbano de la Parroquia de Machachi, Cantón Mejía, Provincia de Pichincha; con clave catastral Nro. 5006020001; propiedad de los señores **LAURA EUGENIA SAMBACHI FAJARDO; MANUEL BENEDICTO SAMBACHI FAJARDO; ALICIA DEL PILAR SAMBACHI FAJARDO; EDWIN GERMÁN SAMBACHI FAJARDO; WILMA AZUCENA SAMBACHI FAJARDO; NARCISA MARIBEL SAMBACHI FAJARDO;** y, la señora **MARIA ADELAIDA FAJARDO BAUTISTA;***

*Del Informe Técnico No. 2021-074-FRU-DIPLAT, de fecha, 28 de junio de 2021, emitido por la Dirección de Planificación Territorial, en su criterio técnico indica: "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 (21/12/2016), así como la Ordenanza de aprobación de la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Mejía (25/07/2016); en tal virtud, esta Dirección emite el **INFORME TÉCNICO FAVORABLE**";*

*Que, mediante Memorando No. 039-PS-F-2021, de fecha 01 de julio de 2021, suscrito por el Dr. Ramiro Mayorga Cárdenas, Procurador Sindico, a través del cual adjunta el Informe Jurídico No. 039-PS-F-2021, del 01 de julio de 2021, en su criterio jurídico manifiesta: "**ES PROCEDENTE**, que se apruebe el fraccionamiento y se autorice la transferencia de dominio de los lotes provenientes del fraccionamiento del lote de terreno sin número, predio ubicado en la Calle Rumiñahui y Calle José Mejía, Barrio la Salud, suelo urbano de la Parroquia de Machachi, Cantón Mejía, Provincia de Pichincha; con clave catastral Nro. 5006020001; propiedad de los señores **LAURA EUGENIA SAMBACHI FAJARDO; MANUEL BENEDICTO SAMBACHI FAJARDO; ALICIA DEL PILAR SAMBACHI FAJARDO; EDWIN GERMÁN SAMBACHI FAJARDO; WILMA AZUCENA SAMBACHI FAJARDO; NARCISA MARIBEL SAMBACHI FAJARDO;** y, la señora **MARIA ADELAIDA FAJARDO BAUTISTA;** circunscrito dentro de los siguientes linderos: **NORTE:** una faja de terreno de un metro cuarenta centímetros de ancho en toda su longitud, faja de terreno que se excluye del presente contrato por estar afectada por el Plan Regulador para el ensanche de la carretera José Mejía; **SUR,** la continuidad del*



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

terreno de los cónyuges Álvarez Guarderas Chiriboga; **ORIENTE**, la carrera Rumiñahui y, **OCCIDENTE**, propiedad de Pedro Jácome, mojón al medio (datos tomados de la escritura); y se cumpla con lo estipulado en la Ordenanza vigente;

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 señores **LAURA EUGENIA SAMBACHI FAJARDO; MANUEL BENEDICTO SAMBACHI FAJARDO; ALICIA DEL PILAR SAMBACHI FAJARDO; EDWIN GERMÁN SAMBACHI FAJARDO; WILMA AZUCENA SAMBACHI FAJARDO; NARCISA MARIBEL SAMBACHI FAJARDO;** y, la señora **MARIA ADELAIDA FAJARDO BAUTISTA**, del lote de terreno sin número, predio ubicado en la Calle Rumiñahui y Calle José Mejía, Barrio la Salud, suelo urbano de la Parroquia de Machachi, Cantón Mejía, Provincia de Pichincha; con clave catastral Nro. 5006020001, según consta en el Informe Técnico de Fraccionamiento No. 2021-074-FRU-DIPLAT, del 28 de junio de 2021, emitido por la Dirección de Planificación Territorial.

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

UBICACIÓN DEL PREDIO:		CARACTERÍSTICAS:		REQUERIMIENTOS MÍNIMOS SEGÚN IRUC	
Provincia:	PICHINCHA	Zonificación:	D-200-3	Lote mínimo:	200 m²
Cantón:	MEJIA	Clave catastral:	5006020001		
Parroquia:	MACHACHI	Área del terreno según escrituras:	606.90 m²	Frente mínimo:	10.00 m
Barrio /Urbanización:	BARRIO LA SALUD LOTE No S/N	Área del terreno según levantamiento topográfico:	615.66 m²	Categoría de Orden. Territorial: Suelo Urbano Consolidado	
Ubicación:		Afectaciones:	NO		



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

	CALLE RUMIÑAHUI Y CALLE JOSE MEJÍA	Área útil del lote a fraccionar:	615.66 m2	Servicios básicos de infraestructura del sector según inspección: Agua Potable; Alcantarillado; Energía Eléctrica.
--	---	-------------------------------------	------------------	--

Artículo 3.- DATOS TÉCNICOS DEL FRACCIONAMIENTO:

NRO.	DENOMINACIÓN	ÁREAS (m2)
1	LOTE 1	153.92
2	LOTE 2	153.91
3	LOTE 3	153.91
4	LOTE 4	153.92
	TOTAL:	615.66

CUADRO DE ÁREAS	m 2
Área útil del lote:	615.66
Área Total del lote:	615.66

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	92,35	M2
b.- Avalúo por m ² del terreno:	37,77	USD.
Subtotal 1 (a x b):	3.488,06	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):	3.808,06 USD
---	---------------------



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

Artículo 6.- Los linderos y áreas para el fraccionamiento se tomarán de los planos presentados para protocolizarse.

Artículo 7.- La aprobación de fraccionamiento de los lotes 1; lote2; lote3; y, lote 4 cumplen con las áreas y frente mínimo conforme lo dispone la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de Urbanizaciones y Fraccionamientos del Cantón Mejía, Disposición Transitoria Primera "Cuando se trate de fraccionamientos o divisiones de herederos, legitimarios o condóminos, el área mínima será de 150 metros cuadrados con frente mínimo de 7 metros, siempre y cuando la superficie a dividir no permita cumplir con el Artículo 9 literal f).

Artículo 8.- 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 LINDEROS Y ÁREAS					
LOTE No.	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	AREA (M2)
LOTE 1	8.94 M. CON CALLE JOSÉ MEJÍA	8.45 M. CON GUANOCHANGA CAIZA MARÍA	17.32 M. CON LOTE 2	17.30 M. CON COLLAGUAZO JACOME SEGUNDO	153.92
LOTE 2	8.88 M. CON CALLE JOSÉ MEJÍA	8.88 M CON GUANOCHANGA CAIZA MARÍA Y GUANOCHANGA CAIZA SEGUNDO	17.35 M. CON LOTE 3	17.32 M. CON LOTE 1	153.91
LOTE 3	8.87 M. CON CALLE JOSÉ MEJÍA	8.87 M. CON GUANOCHANGA CAIZA SEGUNDO	17.37 M. CON LOTE 4	17.35 M. CON LOTE 2	153.91
LOTE 4	8.71 M. CON CALLE JOSÉ MEJÍA	9.37 M. CON GUANOCHANGA CAIZA SEGUNDO	17.40 M. CON CALLE RUMIÑAHUI	17.37 M. CON LOTE 3	153.92
ÁREA TOTAL DEL TERRENO:					615.66 M2



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

Artículo 9.- Las dimensiones de los lotes son de exclusiva responsabilidad del propietario y el profesional encargado, en caso de presentarse reclamos por parte de terceros, estos serán solventados por el propietario y profesional responsable de dichos planos.

Artículo 10.- 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 11.- 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.

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

Dado y firmado en la ciudad de Machachi, a los 02 días del mes de septiembre de 2021.

Comuníquese. -

Atentamente,



Firmado electrónicamente por:
**ROBERTO CARLOS
HIDALGO PINTO**

**Abg. Roberto Carlos Hidalgo Pinto
ALCALDE
GOBIERNO A. D. MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA**

Copias. - - DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL
- - DIRECCIÓN DE GEOMÁTICA Y CATASTROS MUNICIPAL



Firmado electrónicamente por:
**ROSA DEL CARMEN
USHCA NASIMBA**

Elaborado por: Abg. Rosa Ushca N. Prosecretaria



Firmado electrónicamente por:
**PABLO AN PING
CHANG IBARRA**

Revisado y Aprobado por: PHD Dr. Pablo Chang, Secretario General del Concejo Municipal

12

