

Secretaría General
Para consideración del Concejo Municipal.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

Memorando Nro. COOPPOT-028-2025

Machachi, 08 de octubre de 2025

PARA: Tnlgo. Wilson Rodríguez
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

DE: Tnlgo. Jorge Carpio
**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

ASUNTO: Entrega del INFORME Nro. 010-COOPPOT-2025-I

El presente tiene como finalidad remitir el INFORME Nro. 010-COOPPOT-2025-I, de 08 de octubre de 2025, suscrito por la Comisión de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial, respecto al "Proceso de declaratoria del Bien Mostrenco – Parque Manantial de los Volcanes, identificados con clave catastral Nro. 1703500106027002000 y 1703500106067022000", dando cumplimiento al MEMORANDO Nro. GADMCM-SECGRAL-2025-359-MI de 02 de octubre de 2025, suscrito por la Abg. Katherine Baquero A., Secretaria General, para su tratamiento por parte del Concejo Municipal.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines consiguientes.

Atentamente,



JORGE ALBERTO
CARPIO



Tnlgo. Jorge Carpio
**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

Adjunto:

1. INFORME Nro. 010-COOPPOT-2025-I
2. Expediente Original



G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA DEL CONCEJO

RECIBIDO

RECIBIDO POR: MONT

FECHA: 08-OCT-2025 16h48

FIRMA: [Firma]



Sala de
Concejales

DIR. Machachi, Palacio Municipal
Jose Mejia E-50 y Simón Bolívar
TELF. 023819250 Ext: 412
www.municipiodemejia.gob.ec



**INFORME DE LA COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y ORDENAMIENTO
TERRITORIAL**

Proceso de declaratoria del Bien Mostrenco – Parque Manantial de los Volcanes, identificados con clave catastral Nro. 1703500106027002000 y 1703500106067022000.

1. ANTECEDENTES. –

- 1.1. Mediante Memorando Nro. GADMCM-ALC-WR-2025-235-M, de fecha 09 de junio de 2025 (**ANEXO 1**), el señor Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, en su calidad de Alcalde y máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, dispuso a esta Procuraduría Síndica, así como a diversas dependencias municipales la ejecución coordinada de las gestiones administrativas, técnicas y jurídicas necesarias para viabilizar el proceso de legalización del inmueble que alberga al Parque Manantial de Los Volcanes, esto en virtud de no contar con escrituras de propiedad a favor del G.A.D. Municipal.
- 1.2. Mediante Memorando Nro. GADMCM-OBAS-2025-0519-M, de fecha 27 de junio de 2025 (**ANEXO 2**), el Ing. Diego Loachamín Chano, en su calidad de Director de Obras Públicas del GAD Municipal del Cantón Mejía, remitió a la Dirección de Geomática Avalúos y Catastros el levantamiento topográfico del inmueble a regularizarse el mismo que estaría compuesto por dos cuerpos de terreno identificados con las claves catastrales Nro. 1703500106027002000 y 1703500106067022000. Insumo con el cual se realiza la delimitación técnica del inmueble y la verificación de sus linderos, superficie y demás características físicas del mismo.
- 1.3. Mediante Memorando Nro. GADMCM-DIPLAT-2025-0828-MI, de fecha 04 de julio de 2025 (**ANEXO 3**), el Arq. Johnny Gamboa, en su calidad de Director de Planificación Territorial del GAD Municipal del Cantón Mejía, remite el Informe Técnico No. DIPLAT-IT-064-2025, en el cual se detalla el estado físico, urbanístico y normativo del predio donde se encuentra ubicado el Parque Manantial de Los Volcanes. Asimismo, se adjunta los Informes Prediales de Regulación del Uso del Suelo (I.P.R.U.S.) Nro. 5292 y 5293, concerniente a los lotes de terreno que componen el inmueble a regularizarse. Ambos documentos permiten verificar la situación actual del inmueble en lo relativo a su ocupación, zonificación y compatibilidad del uso del suelo, conforme a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente.





- 1.4. Mediante Informe Técnico No. 2025-168-DGAYC, de fecha 21 de julio de 2025 (ANEXO 4), la Mgs. Stefanny Pillajo, en su calidad de Directora de Geomática, Avalúos y Catastros del GAD Municipal del Cantón Mejía, puso en conocimiento de la máxima autoridad el análisis técnico correspondiente al predio donde se encuentra ubicado el Parque Manantial de Los Volcanes, destacando esta particularidad de su composición en dos cuerpos de terreno asignados claves catastrales independientes. Dicho informe incluye el ajuste cartográfico respectivo, la especificación del manejo catastral del mencionado inmueble, así como el informe de riesgos, el certificado de búsqueda de propiedad que se adjunta para respaldo.
- 1.5. Mediante Memorando No. 615-GADMCM-DADM-2025, de fecha 22 de agosto de 2025 (ANEXO 5), la Lcda. Cecilia Quiroz, Directora Administrativa del GAD Municipal del Cantón Mejía, remite el informe detallado sobre la administración, uso institucional, conservación y estado físico del bien inmueble identificado con las claves catastrales Nro. 1703500106027002000 y 1703500106067022000, en el que se encuentra ubicado el Parque Manantial de Los Volcanes.

2. BASE LEGAL.-

2.1. CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

- **Art. 66.-** *Se reconoce y garantizará a las personas:*

“26. 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”

- **Art. 226.-** *“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”.*
- **Art. 227.-** *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”.*





- **Art. 238.-** “Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional.

Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales.”

- **Art. 321.-** 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.

2.2. CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, COOTAD.

- **Art. 5.- Autonomía.-** “La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes. Esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria. En ningún caso pondrá en riesgo el carácter unitario del Estado y no permitirá la secesión del territorio nacional”.
- **Art. 414.- Patrimonio.-** “Constituyen patrimonio de los gobiernos autónomos descentralizados los bienes muebles e inmuebles que se determinen en la ley de creación. los que adquieran en el futuro a cualquier título, las herencias, legados y donaciones realizadas a su favor, así como, los recursos que provengan de los ingresos propios y de las asignaciones del presupuesto general del Estado.
- **Art. 415.- Clases de bienes.** “Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio.

Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público”.





- **Art. 419.-** Bienes de dominio privado.- *“Constituyen bienes de dominio privado los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios de los gobiernos autónomos descentralizados. Estos bienes serán administrados en condiciones económicas de mercado, conforme a los principios de derecho privado.*

Constituyen bienes del dominio privado:

c) Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales”

- **Art. 435.-** Uso de bienes de dominio privado.- *“Los bienes del dominio privado deberán administrarse con criterio de eficiencia y rentabilidad para obtener el máximo rendimiento financiero compatible con el carácter público de los gobiernos autónomos descentralizados y con sus fines.”*

- **Art. 481** inciso quinto, determina:

“Para efecto del presente artículo se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido; en este caso los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos mediante ordenanza establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizar bienes mostrencos”.

2.3. CÓDIGO CIVIL:

- **Art. 599.-** *El dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social*
- **Art. 605.-** *“Son bienes del Estado todas las tierras que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño”*
- **Art. 622.-** *“Por la ocupación se adquiere el dominio de las cosas que no pertenecen a nadie, y cuya adquisición no está prohibida por las leyes ecuatorianas, o por derecho internacional”.*
- **Art. 603.-** *Los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción.*





- **Art. 605.-** *Son bienes del Estado todas las tierras que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño*

2.4. ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE LA LEGALIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS Y O VACANTES UBICADOS EN LA ZONA URBANA Y SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTÓN MEJÍA.

- **Art. 1.- OBJETO.-** *“Legalizar la tenencia de la tierra de poseionarios de los terrenos categorizados como bienes mostrencos y/o vacantes, ubicados en las zonas urbanas y suelo rural de expansión urbana del Cantón Mejía”.*
- **Art. 3.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.-** *“La presente Ordenanza será aplicada en las áreas urbanas del Cantón Mejía, y suelo rural de expansión del Cantón Mejía, de acuerdo a la zonificación actualizada en el Plan de Ordenamiento Territorial”.*
- **Art. 4.- LA POSESIÓN.-** *“Se entenderá a la posesión como la tenencia de una cosa determinada con el ánimo de señor y dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo; o bien por otra persona en su lugar y a su nombre”.*
- **Art. 5.- BIENES INMUEBLES DE DOMINIO PRIVADO.-** *“Se entenderá como tales los señalados en el Art. 419 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización”.*
- **Art. 6.- EL GOBIERNO A. D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA.** *“Es la entidad propietaria de los bienes inmuebles de dominio privado que no han tenido un uso específico que permita revertirse para el desarrollo del Cantón o beneficie a sus vecinos en el mejoramiento de sus condiciones de vida”.*
- **Art. 10.- LA DIRECCIÓN DE GEOMÁTICA, AVALUOS Y CATASTROS.-** *“Emitirá en un plazo máximo de 15 días, una certificación de la existencia del bien inmueble determinando la persona que se encuentra en posesión y del valor que conste en el registro catastral municipal vigente a la fecha.”*
- **Art. 11.- LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.-** *“Informará en un plazo máximo de 15 días, si el bien inmueble se encuentra en zona urbana o suelo rural de expansión urbana del Cantón Mejía.”*





- **Art. 12.- PROCURADURIA SINDICA.** - *“Con los informes precedentes en un plazo de 15 días, emitirá el informe jurídico.”*
- **Art. 13.- PUBLICACIÓN.** - *“Una vez culminado el trámite administrativo se publicará por tres veces, mediante cinco días hábiles, a través de la página WEB del Gobierno A. D. Municipal del Cantón Mejía y en lugares visibles, determinándose las características, descripciones y/o localización del predio que se va a proceder a su venta.*
- **Art. 14.- NOTIFICACIÓN.** - *Receptados los informes y no se tuvieran reclamos de oposición debidamente justificados, se notificará al beneficiario, quien en el término de tres (3) días laborables, podrá pedir aclaración, ampliación o impugnación que considere pertinente.*

En el caso de que la oposición haya sido favorablemente justificada, la solicitud del posesionario no tendrá ningún efecto, y en su lugar, se corregirá el catastro y se notificará al señor Registrador de la Propiedad.”

- **Art. 15.- RESOLUCIÓN DEL CONCEJO.** - *“Con la documentación habilitante, el Alcalde (sa), pondrá en conocimiento del Concejo Municipal, el cual conocerá y resolverá sobre el bien inmueble”.*

3. ANÁLISIS Y DESARROLLO

- Para efectos de verificar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la ordenanza antes referida, se presenta a continuación un cuadro de constatación que permite, de forma sistemática, establecer si el bien inmueble en cuestión satisface los requisitos y condiciones previstos para su legalización. Este análisis constituye una herramienta técnica-administrativa que sustenta la validez del procedimiento y asegura su conformidad con el ordenamiento legal vigente.

ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE LA LEGALIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS Y/O VACANTES, UBICADOS EN LA ZONA URBANA Y SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTÓN MEJÍA		
ARTÍCULOS	DIRECCIONES RESPONSABLES	CUMPLIMIENTO





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

Art. 10	LA DIRECCIÓN DE GEOMÁTICA, AVALÚOS Y CATASTROS.- <i>"Emitirá en un plazo máximo de 15 días, una certificación de la existencia del bien inmueble determinando la persona que se encuentra en posesión y del valor que conste en el registro catastral municipal vigente a la fecha"</i>	Informe Técnico Nro. 2025-168-DGAYC, de fecha 21 de julio de 2025.
Art. 11	LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACION TERRITORIAL.- <i>"Informará en un plazo máximo de 15 días, si el bien inmueble se encuentra en zona urbana o suelo rural de expansión urbana del Cantón Mejía."</i>	Informe No. DIPLAT-IT-064-2025, de fecha 04 de julio de 2025.
Art. 12	PROCURADURIA SINDICA. – <i>"Con los informes precedentes en un plazo de 15 días, emitirá el informe jurídico."</i>	Informe Jurídico 033-PS-2025, de fecha 09 de septiembre de 2025.

- Del análisis previo y bajo la revisión de los documentos que obran del expediente administrativo se desprende que el proceso de regularización del bien inmueble compuesto por dos cuerpos de terreno identificados con las claves catastrales Nro. 1703500106027002000 y 1703500106067022000, en el cual se encuentra ubicado el Parque Manantial de Los Volcanes, ha observado las etapas sustanciales del procedimiento previsto en la normativa aplicable, cumpliendo hasta la presente fase de valoración jurídica conforme a la Ordenanza local vigente. No obstante, para garantizar la culminación válida y eficaz del proceso de legalización, es indispensable continuar con las siguientes fases establecidas por la normativa municipal, entre ellas la publicación oficial y las notificaciones correspondientes, que constituyen actos necesarios para la plena oponibilidad del procedimiento y la consolidación jurídica del dominio público.
- Con el fin de reforzar la pertinencia y legitimidad del proceso de regularización, es fundamental destacar que este se sustenta en una serie de insumos técnicos y jurídicos emitidos por las distintas dependencias del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal. Estos documentos constituyen elementos de prueba fundamentales que acreditan tanto la situación fáctica como la legalidad del procedimiento, y proporcionan la base objetiva para la toma de la decisión de regularización. A continuación, se detallan dichos informes como constancia del sustento técnico del presente caso:



Sala de
Concejales





A. DE LAS CONSTATAIONES CATASTRALES



B. REGULACIONES SEGÚN IPRUS







Fecha: 2025-07-03 14:35:17		I.P.R.U.S. # 5293	
INFORMACIÓN PREDIAL		*IMPLANTACIÓN GRÁFICA	
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO			
C.C./R.U.C.:	1760003760001		
Nombre o razón social:	GOBIERNO AUTONOMO MUNICIPAL DEL CANTON MEJIA		
DATOS DEL PREDIO			
Número Predio:	92172		
Clave catastral:	1703500106067022000		
Clave catastral anterior:			
En derechos y acciones:	NO		
Propiedad horizontal:	NO		
Área según escritura:	m2		
Área gráfica:	5006.86 m2		
Frente del predio:	14.45 m		
Tiene construcción:	NO		
Parroquia:	MACHACHI		
Barrio/Sector:	EL COMPLEJO		
VIAS			
Tipo	Nombre	Ancho total(m)	Referencia
LOCALES	LUIS ABELARDO ARAUJO	11.00	5.5m del eje de la vía
LOCALES	NUEVA ESPAÑA	10.00	5m del eje de la vía
COLECTORAS	VENEZUELA	10.00	5m del eje de la vía
LOCALES	PADRE PABLO REYES	10.00	5m del eje de la vía
ACERA (m)			
1.50			
1.50			
1.50			
1.50			
REGULACIONES			
ZONIFICACIÓN			
Zona: PEC	PISOS		
Lote mínimo: 0 m2	Altura máxima: 0 m		
Frente mínimo: 0 m	Número de pisos: 0		
COS PB: 0.00 %	RETIROS		
COS TOTAL: 0.00 %	Frontal: 0 m		
Forma de ocupación del suelo: (PEC) PEC	Lateral 1: 0 m		
	Lateral 2: 0 m		
	Posterior: 0 m		
	Entre bloques: 6 m		
PIT2_U			
Clasificación de suelo	Subclasificación	Tratamiento	Uso general
URBANO	SUELO URBANO DE PROTECCION	CONSERVACION	PROTECCION ECOLOGICA

Fecha registro	Fecha alta	Grupo	Grupo contacto	Código de barra	nombre	Descripción	Marca	Modelo	No. Serie	Estado	Verifica	% Valor Presup.	Control	servicio	Catálogo	Unidad	Localización	Act. Anio	Act. última	Tipo Auto	Tipo Código
21/06/14	31/07/2014	Teniente	Rosales de López Rodríguez	132731	TORRENO MAGAZIN; DURQUE LINEAL UBICADO EN LA PARQUEADA DE SAN MIGUEL DE DE MONTANA BO. LUIS ANTONIO AV RUBIO GUARDERÍA Y MURTA TRAILL SANTICRISTO SANTICRISTO SANTICRISTO (SANTICRISTO)	TORRENO MAGAZIN; DURQUE LINEAL UBICADO EN LA PARQUEADA DE SAN MIGUEL DE DE MONTANA BO. LUIS ANTONIO AV RUBIO GUARDERÍA Y MURTA TRAILL SANTICRISTO SANTICRISTO SANTICRISTO (SANTICRISTO)	SW	DUCATO	122 468 24	16.00	Activo Fijo	132731	172 303676	PELLAY CURIA ESTRELLA PUNCA	DIRECCION DE COMUNICA CIONES Y CASERIO - GUSTOIS	FM5	212400467	Cambio Curtido	agencia		

D. DE LA DETERMINACIÓN TÉCNICA FINAL – LINDEROS Y DIMENSIONES AJUSTADAS

Cuerpo 1.- 1703500106027002000	
Norte	Calle Luis Abelardo Naranjo en 35.78 m – 10.88 m; varios propietarios en 38.72 m – 54.01 m; Calle de los Panzas 59.43 m.
Sur	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, en 209.45 m
Este	Calle Nueva España en 24.98 m
Oeste	Caizaluisa José Leonidas en 11.17 m; Criollo Caiza Verónica y Otros en 4.34 m; y, Lujé Vargas Kleber Marcelo en 28.25 m
Superficie total: 4.083,77 m²	
Cuerpo 2.- 1703500106067022000	



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

Norte	Caizaluiza José Leonidas en 24.90 m; Iza Fonseca Ricardo José en 25.85 m; Calle Padre Pablo Reyes en 10.00 m; y, Calle Luis Abelardo Araujo en 25.50 m – 31.70 m – 25.92 m – 1.55 m – 14.45 m
Sur	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía en 157.60 m; y, Veloso Segundo Arturo en 12.70 m
Este	Calle Venezuela en 18.26 m; Calle Padre Pablo Reyes en 13.40 m; y, Calle Luis Abelardo en 6.25 m.
Oeste	Calle Padre Pablo Reyes en 7.80 m; Calle Luis Abelardo Araujo en 5.85 m; Calle Nueva España en 28.64 m; y, Veloso Segundo Arturo en 5.61 m
Superficie total: 5.006,86 m²	

- Finalmente, el elemento esencial que sustenta la legitimidad del presente proceso de regularización se encuentra en el **certificado de búsqueda** emitido por el Registrador de la Propiedad, documento identificado con el Nro. CPR. 6332 de fecha 16 de julio de 2025 y certificación emitida mediante memorando Nro. 2025-210-RPM, de fecha 17 de julio de 2025. Estos instrumentos y la documentación generada constituyen prueba documental idónea que valida la calidad de bien mostrenco de los inmuebles objeto de análisis, al constatar formalmente la inexistencia de titular registrado en favor de persona natural o jurídica alguna.
- Dichas certificaciones no solo cumplen una función declarativa dentro del procedimiento, sino que además opera como presupuesto habilitante para que la administración pública —en este caso, el Gobierno Autónomo Descentralizado competente— pueda ejercer sus atribuciones en materia de incorporación de bienes sin dueño conocido al patrimonio estatal. En este sentido, el documento adquiere especial relevancia al configurar un elemento de prueba esencial que respalda jurídicamente la actuación administrativa y evita futuras controversias sobre la titularidad del bien.

CERTIFICADO DE BÚSQUEDA Fecha Ingreso (dd-mm-yyyy): 16-07-2025 CRP Nro. 6332 Referencia: El Suscrito Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mejía, vista la petición procedente, en forma legal CERTIFICA: Que revisados los índices en el sistema del Registro de la Propiedad únicamente en base a lo solicitado, no se halla la inscripción del predio con clave catastral No. 1703500106067022000. Este registro no se responsabiliza por los datos asignados errónea o dolosamente por el solicitante, la búsqueda se ha realizado única y exclusivamente con la información proporcionada en la solicitud, esto de acuerdo a lo estipulado en el Art. 6 del Reglamento a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.	Machachi, 17 de julio de 2025 Memorando No. 2025-210-RPM Señor/a: Mgs. Stefanny Pillajo Directora de Geomática, Avalúos y Catastros Presente En lo referente al memorando Nro. 2025-0447-DGAYC suscrito el 16 de julio del 2025 por la Dirección de Avalúos y Catastros, cabe mencionar que revisados los libros, índices y registros de esta entidad NO se encuentra inscrita propiedad alguna referente a la clave catastral 1703500106067002000. Este registro no se responsabiliza por los datos asignados errónea o dolosamente por el solicitante, la búsqueda se ha realizado única y exclusivamente con la información proporcionada en la solicitud, esto de acuerdo a lo estipulado en el Art. 6 del Reglamento a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.
--	---

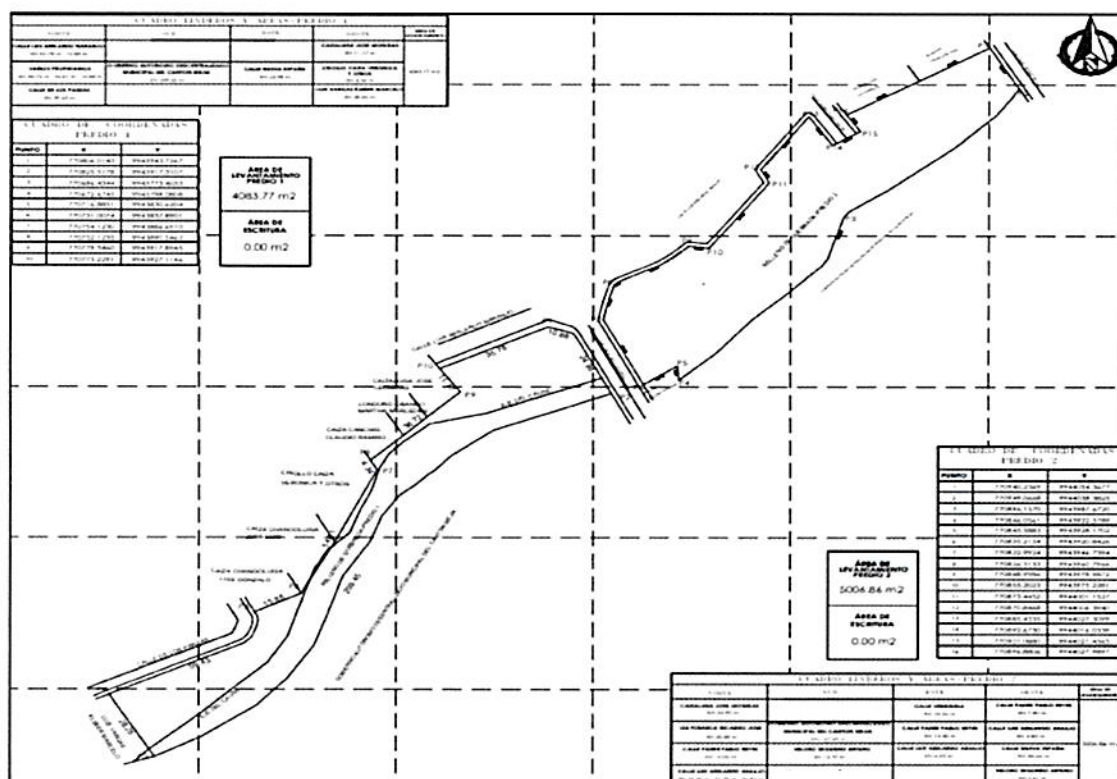




• CONSIDERACIÓN ESPECIAL SOBRE LA CONFORMACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE REGULARIZACIÓN

Un aspecto que merece especial atención dentro del presente procedimiento es la particular conformación física del inmueble cuya regularización se pretende bajo la figura jurídica de **bien mostrenco**. El predio en cuestión se encuentra integrado por dos cuerpos de terreno que, si bien presentan una diferenciación material en cuanto a su estado físico y asignación catastral independiente, conforman en su conjunto una sola unidad inmobiliaria, cuya regularización constituye el objeto del presente trámite.

Desde la perspectiva jurídica, resulta indispensable precisar que dicha conformación no constituye impedimento alguno para que el inmueble sea regularizado como una única propiedad. En efecto, lo determinante para su tratamiento legal no es la diferenciación material de sus partes, sino la delimitación técnica consignada en el plano correspondiente, en el cual se reconoce expresamente la existencia de un solo inmueble integrado por dos cuerpos de terreno diferenciados.





Cabe señalar que esta delimitación ha sido objeto de revisión y ajuste cartográfico por parte de las direcciones técnicas competentes, las cuales han admitido su validez y coherencia. Tal reconocimiento otorga sustento tanto a la consideración de unidad del bien como a la procedencia legal del proceso de regularización en curso, garantizando que el mismo se lleve a cabo dentro del marco de la normativa aplicable y con pleno respeto a los principios de seguridad jurídica y certeza registral.

5. ANÁLISIS Y RAZONAMIENTO:

En Sesión Extraordinaria de la COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, realizada el viernes 03 de octubre de 2025, a las 12h30, en la Sala de Concejales, convocada con Memorando Nro. COOPPOT-027-2025, de 02 de octubre de 2025, con la asistencia de los señores Concejales: Tnlgo. Jorge Carpio, Presidente, Mgs. María Fernanda Cornejo, Ing. Vicente Ludeña, Vocal, así como también asistieron: Mgtr. Israel Enríquez, Procurador Síndico (E), Abg. Jean Jaramillo, Delegado de Procuraduría Síndica, Ing. Diego Loachamin, Director de Obras Públicas, Mgs. Stefanny Pillajo, Directora de Geomática, Avalúos y Catastros, Arq. Johnny Gamboa, Director de Planificación Territorial, Lcda. Cecilia Quiroz, Directora Administrativa; y, Lcda. Norita Maldonado, Secretaria de la Comisión de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial.

Como punto número dos, se realizó el “Análisis y Resolución del MEMORANDO Nro. GADMCM-SECGRAL-2025-359-MI, de 02 de octubre de 2025, suscrito por la Abg. Katherine Baquero A., Secretaria General, que contiene la sumilla inserta del señor Alcalde, en el MEMORANDO N° 113-PS-NOT-2025 de 02 de octubre de 2025, suscrito por el Mgtr. Israel Alejandro Enríquez Escobar, Procurador Síndico (E), referente al “Proceso de declaratoria del Bien Mostrenco – Parque Manantial de los Volcanes, identificados con clave catastral Nro. 1703500106027002000 y 1703500106067022000”.

En la que los integrantes de la Comisión y los asistentes, observaron lo siguiente:

- Acogiendo los informes de las Direcciones de Obras Públicas, Planificación Territorial, Geomática, Avalúos y Catastros; Administrativa e Informe Jurídico, esta Comisión sugiere se elabore el informe favorable al “Proceso de declaratoria del Bien Mostrenco – Parque Manantial de los Volcanes, identificados con clave catastral Nro. 1703500106027002000 y 1703500106067022000”.





6. CONCLUSIÓN:

De acuerdo a los informes de las Direcciones de: Obras Públicas, Planificación Territorial, Geomática, Avalúos y Catastros; Administrativa e Informe Jurídico (INFORME N° 033-PS-2025, de fecha 09 de septiembre de 2025), suscrito por el Mgs. Israel Alejandro Enríquez Escobar, Procurador Sindico (E), la **COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, POR UNANIMIDAD, RESOLVIÓ** emitir **INFORME FAVORABLE** al “Proceso de declaratoria del Bien Mostrenco – Parque Manantial de los Volcanes, identificados con clave catastral Nro. 1703500106027002000 y 1703500106067022000”.

7. RECOMENDACIÓN:

Por los antecedentes, base legal, análisis y razonamiento, conclusión, expuestas la Comisión de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial, por unanimidad, sugiere lo siguiente:

- 7.1. Solicitar al señor Alcalde ponga en consideración del Concejo Municipal, el presente informe, el cual refiere al “Proceso de declaratoria del Bien Mostrenco – Parque Manantial de los Volcanes, identificados con clave catastral Nro. 1703500106027002000 y 1703500106067022000”.

Atentamente,

COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL



FORMADO ELECTRONICAMENTE POR:
**JORGE ALBERTO
CARPIO**
Validar documento con FIRMAD

Tnlgo. Jorge Carpio
PRESIDENTE



FORMADO ELECTRONICAMENTE POR:
**MARIA FERNANDA
CORNEJO LOAYZA**
Validar documento con FIRMAD

Mgs. María Fernanda Cornejo
VICEPRESIDENTA



FORMADO ELECTRONICAMENTE POR:
**VICENTE EDUARDO
LUDEÑA CAMACHO**
Validar documento con FIRMAD

Ing. Vicente Ludeña
VOCAL





**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**

MEMORANDO Nro. GADMCM-SECGRAL-2025-359-MI

Machachi, 02 de octubre de 2025.

PARA: Tlgo. Jorge Carpio.
**PRESIDENTE DE LA COMISION DE OBRAS PÚBLICAS Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

ASUNTO: Se remite Memorando Nro. 113-PS-NOT-2025, de fecha 02 de octubre de 2025.

En atención a la sumilla inserta del Sr. Alcalde en el Memorando Nro. 113-PS-NOT-2025 de fecha 02 de octubre de 2025, que contiene el "Proceso de declaratoria de bien mostrenco-Parque Manantial de los Volcanes"; suscrito por el Mgtr. Israel Enríquez Escobar Procurador Sindico (e) del G.A.D. de la Municipalidad del Cantón Mejía; cúmpleme poner en conocimiento a la Comisión de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial para su respectivo análisis y tratamiento.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines consiguientes.

Atentamente,



**Abg. Katerine Baquero A.
SECRETARIA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO A.D.
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**



Adjunto:
Memorando Nro. 113-PS-NOT-2025 y sus documentos de respaldo

**G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SALA DE CONCEJALES**

02 OCT 2025 HORA 11h35

RECIBIDO Cristina C
FIRMA

Secretaría General
Favor proceder con forma recomendación



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

MEMORANDO N° 113-PS-NOT-2025

PARA:

Tnlgo. Wilson Humberto Rodríguez Vergara
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

DE:

Mgtr. Israel Alejandro Enríquez Escobar
PROCURADOR SÍNDICO (E)

FECHA:

Machachi, 02 de octubre de 2025.

ASUNTO:

NOTIFICACION - Proceso de declaratoria de bien mostrenco -
Parque Manantial de los Volcanes -

1. ANTECEDENTES DOCUMENTALES

- 1.1. Mediante Memorando Nro. GADMCM-ALC-WR-2025-235-M, de fecha 09 de junio de 2025 (**ANEXO 1**), el señor Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, en su calidad de Alcalde y máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, dispuso a esta Procuraduría Síndica, así como a diversas dependencias municipales la ejecución coordinada de las gestiones administrativas, técnicas y jurídicas necesarias para viabilizar el proceso de legalización del inmueble que alberga al Parque Manantial de Los Volcanes, esto en virtud de no contar con escrituras de propiedad a favor del G.A.D. Municipal.
- 1.2. Mediante Memorando Nro. GADMCM-OBRAS-2025-0519-M, de fecha 27 de junio de 2025 (**ANEXO 2**), el Ing. Diego Loachamín Chano, en su calidad de Director de Obras Públicas del GAD Municipal del Cantón Mejía, remitió a la Dirección de Geomática Avalúos y Catastros el levantamiento topográfico del inmueble a regularizarse el mismo que estaría compuesto por dos cuerpos de terreno identificados con las claves catastrales Nro. 1703500106027002000 y 1703500106067022000. Insumo con el cual se realiza la delimitación técnica del inmueble y la verificación de sus linderos, superficie y demás características físicas del mismo.
- 1.3. Mediante Memorando Nro. GADMCM-DIPLAT-2025-0828-MI, de fecha 04 de julio de 2025 (**ANEXO 3**), el Arq. Johnny Gamboa, en su calidad de Director de Planificación Territorial del GAD Municipal del Cantón Mejía, remite el Informe Técnico No. DIPLAT-IT-064-2025, en el cual se detalla el estado físico, urbanístico y normativo del predio donde se encuentra ubicado el Parque Manantial de Los Volcanes. Asimismo, se adjunta los Informes Prediales de



G.A.D. MUNICIPAL

RECIBIDO

RECIBIDO POR:

FECHA:

FIRMA:

02 OCT 2025

HORA:

11:24

[Firma]



ALCALDIA

RECIBIDO

HORA

02 OCT 2025

11:26

FIRMA:

[Firma]



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

Regulación del Uso del Suelo (I.P.R.U.S.) Nro. 5292 y 5293, concerniente a los lotes de terreno que componen el inmueble a regularizarse. Ambos documentos permiten verificar la situación actual del inmueble en lo relativo a su ocupación, zonificación y compatibilidad del uso del suelo, conforme a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente.

- 1.4. Mediante Informe Técnico No. 2025-168-DGAYC, de fecha 21 de julio de 2025 (**ANEXO 4**), la Mgs. Stefanny Pillajo, en su calidad de Directora de Geomática, Avalúos y Catastros del GAD Municipal del Cantón Mejía, puso en conocimiento de la máxima autoridad el análisis técnico correspondiente al predio donde se encuentra ubicado el Parque Manantial de Los Volcanes, destacando esta particularidad de su composición en dos cuerpos de terreno asignados claves catastrales independientes. Dicho informe incluye el ajuste cartográfico respectivo, la especificación del manejo catastral del mencionado inmueble, así como el informe de riesgos, el certificado de búsqueda de propiedad que se adjunta para respaldo.
- 1.5. Mediante Memorando No. 615-GADMCM-DADM-2025, de fecha 22 de agosto de 2025 (**ANEXO 5**), la Lcda. Cecilia Quiroz, Directora Administrativa del GAD Municipal del Cantón Mejía, remite el informe detallado sobre la administración, uso institucional, conservación y estado físico del bien inmueble identificado con las claves catastrales Nro. 1703500106027002000 y 1703500106067022000, en el que se encuentra ubicado el Parque Manantial de Los Volcanes.
- 1.6. Mediante Informe Jurídico Nro. 033-PS-2025, de fecha 09 de septiembre de 2025, (**ANEXO 6**) esta Procuraduría Síndica efectuó el análisis jurídico correspondiente al proceso de regularización del bien inmueble identificado con las claves catastrales Nro. 1703500106027002000 y 1703500106067022000, en el que se encuentra ubicado el Parque Manantial de Los Volcanes, concluyendo que el mismo resulta jurídicamente procedente y viable. Recomendando la continuación del procedimiento conforme las disposiciones legales aplicables.
- 1.7. Mediante Informe N° 20-DCS-2025 de fecha 25 de septiembre de 2025 emitido por la Dirección de Comunicación Social, (**Anexo 7**), se deja constancia de las publicaciones realizadas en el marco del proceso de regularización.



- 1.8. Mediante Razón de Certificación de fecha 01 de octubre de 2025, (**Anexo 8**) la Abg. Katerine Baquero, en su calidad de Secretaria del Concejo Municipal del cantón Mejía, establece lo siguiente:

"RAZÓN: Siento por tal que, en el periodo comprendido entre el 17 de septiembre al 30 de septiembre de 2025, no han sido ingresadas por Balcón de Servicios del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, presentación de oposición en relación al proceso de declaratoria de bien mostrenco del inmueble identificado con la clave catastral del bien inmueble identificado con las claves catastrales Nro. 1703500106027002000 y 1703500106067022000, en el que se encuentra ubicado el Parque Manantial de Los Volcanes."

2. VERIFICACIÓN DE PROCESO

Con base en los antecedentes documentales que obran en el expediente, se deduce que el presente procedimiento ha sido tramitado y concluido conforme al marco normativo vigente, en estricto cumplimiento de lo establecido en la Ordenanza que Regula el Proceso de Legalización de los Bienes Inmuebles Mostrencos y/o Vacantes, Ubicados en la Zona Urbana y Suelo Rural de Expansión Urbana del Cantón Mejía. En este sentido, dentro del expediente consta el Informe Jurídico Nro. 033-PS-2025, de fecha 09 de septiembre de 2025 (**Anexo 6**), elaborado por esta Procuraduría Síndica. Dicho informe contiene un análisis jurídico integral del procedimiento y concluye con la determinación de su viabilidad legal, razón por la cual no resulta necesario emitir un nuevo pronunciamiento jurídico sobre el particular.

Cabe precisar que la regularización de bienes inmuebles pertenecientes o destinados al uso institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) no se limita a una actuación de carácter registral o técnico. Por el contrario, constituye una expresión concreta de una administración responsable de los bienes públicos, en concordancia con los principios de legalidad, eficiencia, transparencia, responsabilidad y gestión orientada al interés general.

En virtud de lo expuesto, y una vez verificado el cumplimiento de los requisitos legales establecidos en la normativa aplicable, se concluye que resulta jurídicamente procedente culminar el proceso mediante la correspondiente resolución del órgano de gobierno competente. Esta actuación se enmarca en lo dispuesto en los artículos 14 y 15 de la referida Ordenanza, constituyendo el acto final que formaliza la legalización del bien inmueble objeto del presente procedimiento.



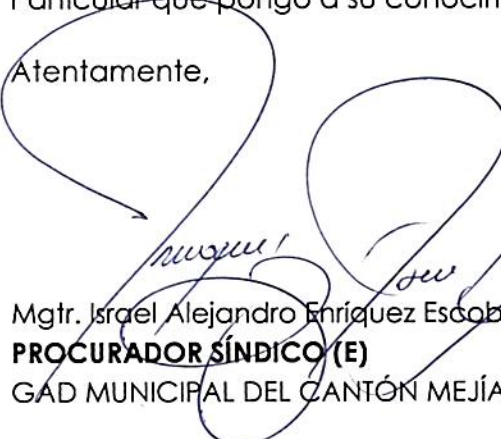
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

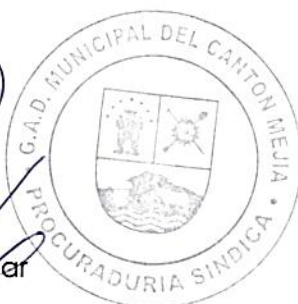
CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIÓN.

En virtud de los argumentos expuestos y una vez verificado el cumplimiento del marco normativo y legal aplicable, esta Procuraduría Síndica concluye que el proceso de regularización del inmueble en el cual se encuentra ubicado el Parque Manantial de Los Volcanes ha sido tramitado y culminado de manera adecuada y conforme a derecho. En tal razón, se recomienda que el presente informe, junto con los documentos que integran el expediente administrativo, sea remitido a la Comisión de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial, a fin de que se proceda con su correspondiente análisis y tratamiento.

Particular que pongo a su conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente,


Mgtr. Israel Alejandro Enríquez Escobar
PROCURADOR SÍNDICO (E)
GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA



Memorando Notificación	ELABORADO POR:	
	Ab. Jean Jaramillo	

Anexo: Se remite la documentación correspondiente, contenida en una carpeta que incluye ocho (8) anexos debidamente descritos en el apartado de antecedentes.

ANEXO 1

Requerimiento / Disposición Máxima
Autoridad

Recibido
Gobernadora
Unificación
Administrativa



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

Dr. Jaramillo
especial
entregado
12/06/2025

Memorando Nro. GADMCM-ALC-WR-2025-235-M
Machachi, 09 de junio de 2025.

PARA: Ing. Diego Loachamin
DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS
Mgs. Stefanny Pillajo
DIRECTORA DE GEOMÁTICA AVALÚOS Y CATASTRO
Arq. David Gamboa
DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.
Tngla. Cecilia Quiroz
DIRECTORA ADMINISTRATIVA
Ab. Enríquez Escobar Israel.
PROCURADOR SÍNDICO (E)

G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTON MEJIA
RECIBIDO
SINDICA
HORA: 12:36
FECHA: 09 JUN 2025
FIRMA: D.P.

ASUNTO: Regularización de inmuebles de propiedad municipal.

De mi consideración:

Con un cordial saludo, y en mi calidad de máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía, me dirijo a ustedes mediante la presente con el propósito de dar cumplimiento a diversos asuntos institucionales, con especial énfasis en la regularización jurídica del inmueble que alberga al Parque Manantial de Los Volcanes, identificado con las claves catastrales Nro. 1703500106027002000 y 1703500106067022000.

En este sentido, conforme al análisis técnico y documental realizado, se ha verificado que dicho bien inmueble no cuenta hasta la fecha con un título de propiedad debidamente inscrito a favor del G.A.D. Municipal, situación que se corrobora con la ficha catastral urbana y el informe de linderos que se adjuntan al presente documento.

Dado que la titularidad legítima de este inmueble es fundamental para garantizar el adecuado funcionamiento institucional y la seguridad del patrimonio municipal, a través de la presente, dispongo que se inicien las acciones administrativas y legales pertinentes para la obtención del respectivo título de propiedad.

Considerando que no existe un título de dominio previamente otorgado sobre el inmueble en cuestión, el proceso de regularización deberá observar estrictamente lo dispuesto en la **Ordenanza que Regula el Proceso de Legalización de los Bienes Inmuebles Mostrencos y/o Vacantes, Ubicados en la Zona Urbana y Suelo Rural de Expansión Urbana del Cantón Mejía**. En este sentido, se instruye a los departamentos municipales competentes a ejecutar las siguientes diligencias:

1. DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS

Deberá realizar el levantamiento topográfico de los predios identificados con las claves catastrales Nro. 1703500106027002000 y 1703500106067022000, a través de un técnico



competente, a fin de establecer con precisión sus especificaciones técnicas, incluyendo áreas, linderos y dimensiones.

Una vez concluido el levantamiento topográfico, la información deberá ser remitida a la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros para su validación y ajuste.

2. DIRECCIÓN DE GEOMÁTICA, AVALÚOS Y CATASTROS

Realizará el ajuste de la cartografía conforme al levantamiento topográfico efectuado por la Dirección de Obras Públicas.

Adicionalmente, elaborará un informe técnico en el que se analizará el manejo catastral del inmueble, determinando su avalúo actualizado y cotejando las dimensiones del levantamiento con los predios colindantes, conforme lo establecido en el Artículo 10 de la Ordenanza aplicable. Para la elaboración del informe, se deberá solicitar previamente el certificado de búsqueda al Registro de la Propiedad.

A este análisis se adjuntarán la ficha catastral urbana y la ficha general de linderos.

3. DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Emitirá un informe técnico sobre el inmueble que comprende el Parque Manantial de Los Volcanes, en el cual se detallarán las regulaciones aplicables en materia de uso y gestión del suelo, determinando la clasificación del predio conforme al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) vigente, en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 11 de la Ordenanza aplicable.

4. DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA

Elaborará un informe técnico de conformidad con sus competencias en el que se detallará la administración, utilización, conservación y estado de del bien, especificando la forma en que el mencionado predio se encuentra registrado dentro del inventario patrimonial del G.A.D. Municipal del Cantón Mejía, así como las acciones administrativas realizadas en su manejo y administración.

5. PROCURADURÍA SÍNDICA

Será responsable de la consolidación del expediente administrativo, para en lo posterior efectuar el análisis legal correspondiente verificando la legalidad del proceso de regularización de la propiedad, conforme a la normativa vigente.

Una vez completadas estas diligencias, se procederá con las siguientes etapas del proceso de legalización, en estricto apego al marco normativo aplicable.

Particular que comunico para los fines pertinentes.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**

Atentamente,



Firmado digitalmente por:
**WILSON HUMBERTO
RODRÍGUEZ VERGARA**
Validez: Documento con FirmatEC

**Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA**



Alcaldía

**WILSON
RODRÍGUEZ**
Alcalde

DIR: Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TELF: 023819250 Ext: 402
www.municipiodemejia.gob.ec

ANEXO 2

Levantamiento Planimétrico



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

Doc. C. C. C. C.
Atende como
correspondiente
30-06-2025

Memorando Nro. GADMCM-OBAS-2025-0519-M

Machachi, 27 de junio de 2025

PARA: Srta. Mgs. Stefanny Pillajo
Directora de Geomática, Avalúos y Catastros

ASUNTO: Remisión de Información: Regularización de inmuebles de propiedad municipal-
Predio con clave catastral 1703500106027002000 y 1703500106067022000-
Parroquia de Machachi

De mi consideración:

En atención al Memorando Nro. GADMCM-ALC-WR-2025-235-M de fecha 09 de junio de 2025 mediante el cual se solicita por parte del Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, Alcalde del GAD Municipal del Cantón Mejía, lo siguiente:

"1. DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS

Deberá realizar el levantamiento topográfico de los predios identificados con las claves catastrales Nro. 1703500106027002000 y 1703500106067022000, a través de un técnico competente, a fin de establecer con precisión sus especificaciones técnicas, incluyendo áreas, linderos y dimensiones.

Una vez concluido el levantamiento topográfico, la información deberá ser remitida a la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros para su validación y ajuste"

Me permito remitir el levantamiento solicitado en formato físico y digital de los predios con claves catastrales 1703500106027002000 y 1703500106067022000 para continuar con el trámite correspondiente.

Con sentimientos de distinguida consideración.

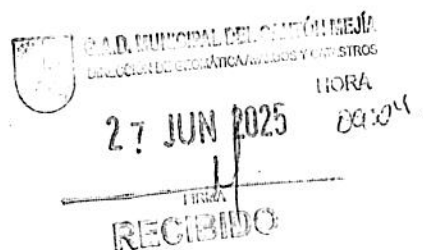
Atentamente,



DIEGO FERNANDO
LOACHAMIN CHANO

Ing. Diego Fernando Loachamin Chano
DIRECTOR DE OBRAS PUBLICAS

mc



Dirección de
Obras Públicas

Página 1 de 1

DIR. Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TELF. 023819250 Ex1. 282
www.municipiodemejia.gob.ec

ANEXO 3

Informe de Planificación Territorial

Procuraduría
Favor proceder trámite pertinente



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**

Memorando Nro. GADMCM-DIPLAT-2025-0828-MI
Machachi, 04 de julio de 2025

PARA: Sra. Ing. Mayra Janeth Pillajo Chilig
Alcalde del G. A. D. Municipal del Cantón Mejía (S)

G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SINDICA
FECHA:
HORA: 14:31

ASUNTO: En atención al Memorando Nro. GADMCM-ALC-WR-2025-235 -M

De mi consideración:

Con un cordial saludo, en atención al **Memorando Nro. GADMCM-ALC-WR-2025-235 -M**, emitido con fecha 09 de junio de 2025 por el Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara en calidad de Alcalde del GAD Municipal del Cantón Mejía en el cual solicita a la Dirección de Planificación Territorial lo siguiente *"Emitirá un informe técnico sobre el inmueble que comprende el Parque Manantial de Los Volcanes, en el cual se detallarán las regulaciones aplicables en materia de uso y gestión del suelo, determinando la clasificación del predio conforme al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) vigente, en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 11 de la Ordenanza aplicable"*.

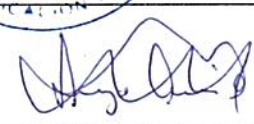
Dando cumplimiento a lo solicitado, se adjunta informe técnico con la información solicitada.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Arq. Johnny David Gamboa Martínez
DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL



Elaborado por:	Srta. Mgs. Mireya Maribel Caiza Tigse Analista de Ordenamiento Estratégico Territorial y uso de Suelo 1	
Revisado por:	Sr. Mgs. Luis Rodolfo Andrade Baldeon Especialista de Inteligencia Territorial	

Copia: Sr. Abg. Israel Alejandro Enríquez Escobar
PROCURADOR SÍNDICO (E)

RECIBIDO
HORA 16h42
04 JUL 2025
ALCALDE
FIRMA: *Marcela*



UNIDAD DE INTELIGENCIA TERRITORIAL	INFORME No. DIPLAT-IT-064-2025
	FECHA DE ELABORACIÓN: 04 de julio 2025
ASUNTO: Análisis del inmueble que alberga al Parque Manantial de Los Volcanes.	

I. ANTECEDENTES

Mediante **Memorando Nro. GADMCM-ALC-WR-2025-235 -M**, emitido con fecha 09 de junio de 2025 por el Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara en calidad de Alcalde del GAD Municipal del Cantón Mejía en el cual solicita a la Dirección de Planificación Territorial lo siguiente *“Emitirá un informe técnico sobre el inmueble que comprende el Parque Manantial de los Volcanes, en el cual se detallarán las regulaciones aplicables en materia de uso y gestión del suelo, determinando la clasificación del predio conforme al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) vigente, en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 11 de la Ordenanza aplicable”*.

II. OBJETIVO GENERAL:

Analizar y determinar si los parámetros técnicos del estado actual del bien inmueble están acordes a las necesidades territoriales en concordancia a los criterios técnicos.

III. JUSTIFICACIÓN

Con base a la RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA Nro. GADMCM-2024-0169-ALCALDIA-RA que establece el “ESTATUTO ORGÁNICO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA.” Numeral 3.7; Literal b) Atribuciones y responsabilidades; numeral 18; y Literal d) Ordenamiento Estratégico Territorial – Uso de Suelo: numeral 11, y en virtud de la “ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS)” publicada el día 14 de enero de 2025, en el Registro Oficial – Edición Especial Nro. 2007”; la Dirección de Planificación Territorial emite lo siguiente:

IV. ANÁLISIS TÉCNICO

Los predios con clave catastral No. 1703500106027002000 y No. 1703500106067022000 a nombre del GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA, se encuentran ubicados en el sector del Colegio Machachi y El Complejo de la zona urbana de la parroquia de MACHACHI.





Imagen 1: Ubicación

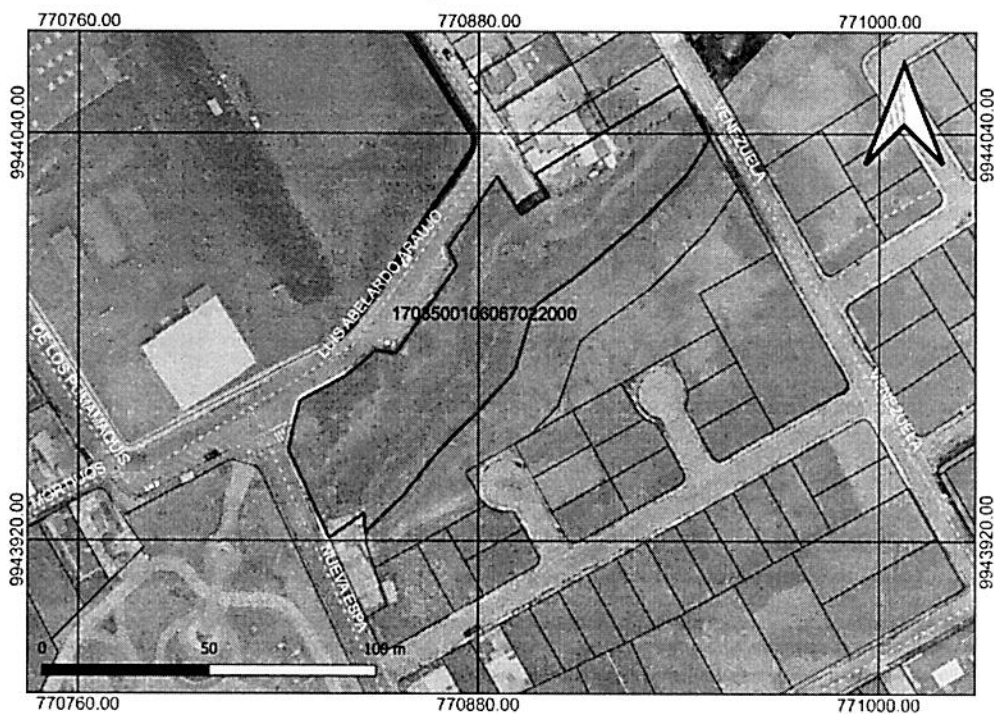


Fuente: Catastro Municipal

Pedio No. 1703500106027002000

Vías Secundarias

Imagen 2: Ubicación



Fuente: Catastro Municipal

Pedio No. 170350010606702200

Vías Secundarias





a. REGULACIONES SEGÚN IPRUS:

- 1) El Informe predial de regulaciones de usos de suelo del predio con clave catastral No. 1703500106027002000, contiene la siguiente información técnica:

• **REGULACIONES:**

POLIGONO DE INTERVENCION TERRITORIAL PIT2_U
CLASIFICACION DE SUELO: URBANO
SUBCLASIFICACION: SUELO URBANO DE PROTECCION
TRATAMIENTO: CONSERVACION
USO GENERAL: PROTECCION ECOLOGICA

ZONIFICACIÓN: PEC

Lote mínimo: 0 m²
Frente mínimo: 0 m
COS PB: 0.0 %
COS TOTAL: 0.0 %
Forma de ocupación del suelo:
(PEC) PEC

- 2) El Informe predial de regulaciones de usos de suelo del predio con clave catastral No. 1703500106067022000, contiene la siguiente información técnica:

• **REGULACIONES:**

POLIGONO DE INTERVENCION TERRITORIAL PIT2_U
CLASIFICACION DE SUELO: URBANO
SUBCLASIFICACION: SUELO URBANO DE PROTECCION
TRATAMIENTO: CONSERVACION
USO GENERAL: PROTECCION ECOLOGICA

ZONIFICACIÓN: PEC

Lote mínimo: 0 m²
Frente mínimo: 0 m
COS PB: 0.0 %
COS TOTAL: 0.0 %
Forma de ocupación del suelo:
(PEC) PEC

• **REGULACIONES:**

POLIGONO DE INTERVENCION TERRITORIAL PIT28_U
CLASIFICACION DE SUELO: URBANO
SUBCLASIFICACION: SUELO URBANO CONSOLIDADO
TRATAMIENTO: SOSTENIMIENTO
USO GENERAL: RESIDENCIAL

ZONIFICACIÓN: R2-D-303-80

Lote mínimo: 300 m²
Frente mínimo: 10 m
COS PB: 80.0 %
COS TOTAL: 240.0 %
Forma de ocupación del suelo:
(D) SOBRE LINEA DE FABRICA

• **REGULACIONES:**

POLIGONO DE INTERVENCION TERRITORIAL PIT16_U





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

CLASIFICACION DE SUELO: URBANO
SUBCLASIFICACION: SUELO URBANO CONSOLIDADO
TRATAMIENTO: SOSTENIMIENTO
USO GENERAL: RESIDENCIAL

ZONIFICACIÓN: R2-D-204-85

Lote mínimo: 200 m²
Frente mínimo: 10 m
COS PB: 80.0 %
COS TOTAL: 340.0 %
Forma de ocupación del suelo:
(D) SOBRE LINEA DE FABRICA

Imagen 3: Parámetros técnicos del predio No. 1703500106027002000

INFORME PREDIAL DE REGULACIONES DEL USO DEL SUELO DEL CANTÓN MEJÍA				
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL				
Fecha: 2025-07-03 14:34:16		I.P.R.U.S. # 5292		
INFORMACIÓN PREDIAL		*IMPLANTACIÓN GRÁFICA		
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO				
C.C./R.U.C.	1760003760001			
Nombre o razón social:	GOBIERNO AUTONOMO MUNICIPAL DEL CANTON MEJIA			
DATOS DEL PREDIO				
Número Predio:	55161			
Clave catastral:	1703500106027002000			
Clave catastral anterior:	5006027002			
En derechos y acciones:	NO			
Propiedad horizontal:	NO			
Área según escritura:	m ²			
Área gráfica:	4083.77 m ²			
Frente del predio:	2.38 m			
Tiene construcción:	NO			
Parroquia:	MACHACHI			
Barrio/Sector:	COLEGIO MACHACHI			
VIAS				
Tipo	Nombre	Ancho total(m)	Referencia	Acera (m)
LOCALES	23 DE JULIO	10.00	5m del eje de la vía	1.50
LOCALES	DE LOS PANTZAS	12.00	6m del eje de la vía	1.50
LOCALES	NUEVA ESPAÑA	10.00	5m del eje de la vía	1.50
COLECTORAS	LUIS ABELARDO ARAUJO	16.00	8m del eje de la vía	1.50
REGULACIONES				
ZONIFICACIÓN				
Zona: PEC		PISOS		RETIROS
Lote mínimo: 0 m ²		Altura máxima: 0 m		Frontal: 0 m
Frente mínimo: 0 m		Número de pisos: 0		Lateral 1: 0 m
COS PB: 0.00 %				Lateral 2: 0 m
COS TOTAL: 0.00 %				Posterior: 0 m
Forma de ocupación del suelo: (PEC) PEC				Entre bloques: 6 m
PIT2_U				
Clasificación de suelo	Subclasificación	Tratamiento	Uso general	
URBANO	SUELO URBANO DE PROTECCION	CONSERVACION	PROTECCION ECOLOGICA	
Usos específicos*				
Uso principal	Usos complementarios	Usos restringidos	Uso prohibidos	
PEC	TAC1, TAC2, TAC3, TAC4, AY1, H, PRI, PREF, PCO, PEH, ACUS, RS	SPG1, SPT1, SPE1, SPAP1, CSA4, AY2, AP1, APS, APA, ACI1, F1, F2, AM, ATU1, ATU2, CN	R1, R2, UM1, I1, I2, I3A, I3B, I4, SSE1, SSE2, SSE3, SSE4, SSC1, SSC2, SSC3, SSC4, SSS1, SSS2, SSS3, SSS4, SSB1, SSB2, SSB3, SSB4, SSD1, SSD2, SSD3A, SSD3B, SSD4A, SSD4B, SSD4C, SSR1, SSR2, SSR3, SSR4, SPG2, SPG3, SPG4, SPA1, SPA2, SPA3, SPF1, SPF2, SPF3, SPT2, SPT3A, SPT3B, SPT4, SPI1, SPI2, SPI3, SPI4, SPE2A, SPE2B, SPAP2, SPAP3, CB1A, CB1B, CB2, CB3, CB4, CE1A, CE1B, CE2, CE3, CE4, CE5, CE6, CE7A, CE7B, CE8, CI1, CI2, CI3, CI4, CI5, CI6, CIE1A, CIE1B, CIE2, CIE3, CIE4, CIE5, CSA1, CSA2, CSA3, CSA5, AP2, ACI2, INV, TUM	
* Todos los códigos de usos no establecidos, serán considerados prohibidos.				
CLASIFICACIÓN DE SUELO: (U) URBANO				
SUB CLASIFICACIÓN DE SUELO: (SUP) SUELO URBANO DE PROTECCION				
TRATAMIENTO: (C) CONSERVACION				
USO GENERAL:(PEC) PROTECCION ECOLOGICA				

Fuente: Informe Predial De Regulaciones De Usos De Suelo - IPRUS



Dirección de
**Planificación
Territorial**



Imagen 4: Parámetros técnicos del predio No. 1703500106067022000

INFORME PREDIAL DE REGULACIONES DEL USO DEL SUELO DEL CANTÓN MEJÍA				
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL				
Fecha: 2025-07-03 14:35:17		I.P.R.U.S. # 5293		
INFORMACIÓN PREDIAL		*IMPLANTACIÓN GRÁFICA		
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO				
C.C./R.U.C:				
Nombre o razón social:				
DATOS DEL PREDIO				
Número Predio:				
Clave catastral:				
Clave catastral anterior:				
En derechos y acciones:				
Propiedad horizontal:				
Área según escritura:				
Área gráfica:				
Frente del predio:				
Tiene construcción:				
Parroquia:				
Barrio/Sector:				
VIAS				
Tipo	Nombre	Ancho total(m)	Referencia	Acera (m)
LOCALES	LUIS ABELARDO ARAUJO	11.00	5.5m del eje de la vía	1.50
LOCALES	NUEVA ESPAÑA	10.00	5m del eje de la vía	1.50
COLECTORAS	VENEZUELA	10.00	5m del eje de la vía	1.50
LOCALES	PADRE PABLO REYES	10.00	5m del eje de la vía	1.50
REGULACIONES				
ZONIFICACIÓN				
Zona: PEC		PISOS		RETIROS
Lote mínimo: 0 m2		Altura máxima: 0 m		Frontal: 0 m
Frente mínimo: 0 m		Número de pisos: 0		Lateral 1: 0 m
COS PB: 0.00 %				Lateral 2: 0 m
COS TOTAL: 0.00 %				Posterior: 0 m
Forma de ocupación del suelo: (PEC) PEC				Entre bloques: 6 m
PIT2_U				
Clasificación de suelo	Subclasificación	Tratamiento	Uso general	
URBANO	SUELO URBANO DE PROTECCION	CONSERVACION	PROTECCION ECOLOGICA	
Usos específicos*				
Uso principal	Usos complementarios	Usos restringidos	Uso prohibidos	
PEC	TAC1, TAC2, TAC3, TAC4, AY1, H, PRI, PREF, PCO, PEH, ACUS, RS	SPG1, SPT1, SPE1, SPAP1, CSA4, AY2, AP1, APS, APA, ACI1, F1, F2, AM, ATU1, ATU2, CN	R1, R2, UM1, I1, I2, I3A, I3B, I4, SSE1, SSE2, SSE3, SSE4, SSC1, SSC2, SSC3, SSC4, SSS1, SSS2, SSS3, SSS4, SSB1, SSB2, SSB3, SSB4, SSD1, SSD2, SSD3A, SSD3B, SSD4A, SSD4B, SSD4C, SSR1, SSR2, SSR3, SSR4, SPG2, SPG3, SPG4, SPA1, SPA2, SPA3, SPF1, SPF2, SPF3, SPT2, SPT3A, SPT3B, SPT4, SPI1, SPI2, SPI3, SPI4, SPE2A, SPE2B, SPAP2, SPAP3, CB1A, CB1B, CB2, CB3, CB4, CE1A, CE1B, CE2, CE3, CE4, CE5, CE6, CE7A, CE7B, CE8, C11, C12, C13, C14, C15, C16, CIE1A, CIE1B, CIE2, CIE3, CIE4, CIE5, CSA1, CSA2, CSA3, CSA5, AP2, ACI2, INV, TUM	
* Todos los códigos de usos no establecidos, serán considerados prohibidos.				
CLASIFICACIÓN DE SUELO: (U) URBANO				
SUB CLASIFICACIÓN DE SUELO: (SUP) SUELO URBANO DE PROTECCION				
TRATAMIENTO: (C) CONSERVACION				
USO GENERAL: (PEC) PROTECCION ECOLOGICA				
ZONIFICACIÓN				
Zona: R2-D-303-80		PISOS		RETIROS
Lote mínimo: 300 m2		Altura máxima: 12 m		Frontal: 0 m
Frente mínimo: 10 m		Número de pisos: 3		Lateral 1: 0 m
COS PB: 80.00 %				Lateral 2: 0 m
COS TOTAL: 240.00 %				Posterior: 3 m
Forma de ocupación del suelo: (D) SOBRE LINEA DE FABRICA				Entre bloques: 6 m
PIT28_U				
Clasificación				



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJIA

de suelo	Subclasificación	Tratamiento	Uso general
URBANO	SUELO URBANO CONSOLIDADO	SOSTENIMIENTO	RESIDENCIAL
Usos específicos*			
Uso principal	Usos complementarios	Usos restringidos	Uso prohibidos
R2	R1, UM1, SSE1, SSE2, SSE3, SSC1, SSC2, SSC3, SSS1, SSS2, SSS3, SSS4, SSB1, SSB2, SSD1, SSD2, SSD3A, SSD3B, SPG1, SPA1, SPA2, SPA3, SPF1, SPT1, SPT2, SPAP1, SPAP2, CB1A, CB1B, CB2, CB3, CB4, H, PRI, RS	I1, SSE4, SSC4, SSB3, SSD4A, SSR1, SSR2, SSR3, SSR4, SPG2, SPT3A, SPI1, SPE1, CE1A, CE1B, CE2, CE3, CE4, CE5, CE6, CE7A, CE7B, CE8, CI1, CI2, CI3, CI6, CSA1, CSA2, CSA4, CSA5, TAC2, ATU1, ATU2, TUM	UM2, I2, I3A, I3B, I4, SSB4, SSD4B, SSD4C, SPG3, SPG4, SPF2, SPF3, SPT3B, SPT4, SPI2, SPI3, SPI4, SPE2A, SPE2B, SPAP3, CI4, CI5, CIE1A, CIE1B, CIE2, CIE3, CIE4, CIE5, CSA3, TAC1, TAC3, TAC4, AY1, AY2, AP1, AP2, APS, APA, AC11, AC12, F1, F2, INV, AM, CN, PREF, PCO, PEH, ACUS
* Todos los códigos de usos no establecidos, serán considerados prohibidos.			
CLASIFICACIÓN DE SUELO: (U) URBANO SUB CLASIFICACIÓN DE SUELO: (SUC) SUELO URBANO CONSOLIDADO TRATAMIENTO: (S) SOSTENIMIENTO USO GENERAL: (R2) RESIDENCIAL			
ZONIFICACIÓN			
Zona: R2-D-204-85 Lote mínimo: 200 m2 Frente mínimo: 10 m COS PB: 85.00 % COS TOTAL: 340.00 % Forma de ocupación del suelo: (D) SOBRE LINEA DE FABRICA		PISOS Altura máxima: 16 m Número de pisos: 4	RETIROS Frontal: 0 m Lateral 1: 0 m Lateral 2: 0 m Posterior: 3 m Entre bloques: 6 m
PIT16_U			
Clasificación de suelo	Subclasificación	Tratamiento	Uso general
URBANO	SUELO URBANO CONSOLIDADO	SOSTENIMIENTO	RESIDENCIAL
Usos específicos*			
Uso principal	Usos complementarios	Usos restringidos	Uso prohibidos
R2	R1, UM1, SSE1, SSE2, SSE3, SSC1, SSC2, SSC3, SSS1, SSS2, SSS3, SSS4, SSB1, SSB2, SSD1, SSD2, SSD3A, SSD3B, SPG1, SPA1, SPA2, SPA3, SPF1, SPT1, SPT2, SPAP1, SPAP2, CB1A, CB1B, CB2, CB3, CB4, H, PRI, RS	I1, SSE4, SSC4, SSB3, SSD4A, SSR1, SSR2, SSR3, SSR4, SPG2, SPT3A, SPI1, SPE1, CE1A, CE1B, CE2, CE3, CE4, CE5, CE6, CE7A, CE7B, CE8, CI1, CI2, CI3, CI6, CSA1, CSA2, CSA4, CSA5, TAC2, ATU1, ATU2, TUM	UM2, I2, I3A, I3B, I4, SSB4, SSD4B, SSD4C, SPG3, SPG4, SPF2, SPF3, SPT3B, SPT4, SPI2, SPI3, SPI4, SPE2A, SPE2B, SPAP3, CI4, CI5, CIE1A, CIE1B, CIE2, CIE3, CIE4, CIE5, CSA3, TAC1, TAC3, TAC4, AY1, AY2, AP1, AP2, APS, APA, AC11, AC12, F1, F2, INV, AM, CN, PREF, PCO, PEH, ACUS
* Todos los códigos de usos no establecidos, serán considerados prohibidos.			
CLASIFICACIÓN DE SUELO: (U) URBANO SUB CLASIFICACIÓN DE SUELO: (SUC) SUELO URBANO CONSOLIDADO TRATAMIENTO: (S) SOSTENIMIENTO USO GENERAL: (R2) RESIDENCIAL			

Fuente: Informe Predial De Regulaciones De Usos De Suelo - IPRUS

V. CRITERIOS TÉCNICOS

a. GENERAL - ESTADO DE PREDIO

ÁREA

- Predio No. 1703500106027002000
Área gráfica: 4083.7737 m2
- Predio No. 1703500106067022000
Área gráfica: 5006.8645 m2

LINDEROS

Linderos del Predio No. 1703500106027002000

- NORTE: Colinda con Calle Luis Abelardo Araujo; Calle 23 de Julio; Predio No. 1703500106027008000 a nombre del Sr. CAIZALUISA JOSE LEONIDAS; Predio No. 1703500106027009000 a nombre de la Sra. LONDOÑO OBANDO MARTHA



Dirección de
**Planificación
Territorial**



MERCEDES; Predio No. 1703500106027010000 a nombre del Sr. CHAFLA CAIZA CARLOS FABIAN; Predio No. 1703500106027011000 a nombre de la Sra. CRIOLLO CAIZA VERONICA ELIZABETH; Predio No. 1703500106027007000 a nombre del Sr. CAIZA CHANGOLUISA JOSE LUIS; Predio No. 1703500106027006000 a nombre del Sr. CAIZA CHANGOLUISA LUIS GONZALO.

- SUR: Colinda con el Predio No. 1703500106027015000 a nombre del GOBIERNO AUTONOMO MUNICIPAL DEL CANTON MEJIA.
- ESTE: Colinda con Calle Nueva España.
- OESTE: Colinda con Predio No. 1703500106027012000 a nombre del Sr. LUJE VARGAS KLEBER MARCELO.

Linderos del Predio No. 703500106067022000

- NORTE: Colinda con Calle Luis Abelardo Araujo; Calle Padre Pablo Reyes; Predio No. 1703500105060008000 a nombre del Sr. CAIZALUISA JOSE LEONIDAS; y Predio No. 1703500105060009000 a nombre del Sr. IZA FONSECA RICARDO JOSE.
- SUR: Colinda con el Predio No. 1703500106067019000 a nombre del GOBIERNO AUTONOMO MUNICIPAL DEL CANTON MEJIA; y Predio No. 1703500106067018000 a nombre del Sr. VELOSO SEGUNDO ARTURO.
- ESTE: Colinda con Calle Venezuela.
- OESTE: Colinda con Calle Nueva España.

VI. COMPATIBILIDAD DE USO DEL SUELO EN LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

PREDIO CON CLAVE CATASTRAL NO. 1703500106027002000

El predio con clave catastral No. 1703500106027002000 se encuentra dentro del Polígono de Intervención Territorial PIT2_U con clasificación de suelo Urbano y subclasificación de suelo Urbano de Protección. Por lo tanto, la “ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS)” publicada el día 14 de enero de 2025, en el Registro Oficial – Edición Especial Nro. 2007”, menciona en el artículo 51 numeral 3. “*Suelo urbano de protección: Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido y restringido en su ocupación.*

Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de gestión y ordenamiento territorial municipales acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos”.

POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL PIT2_U

Imagen 5: Parámetros técnicos del PIT2_U





PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) - MEJÍA

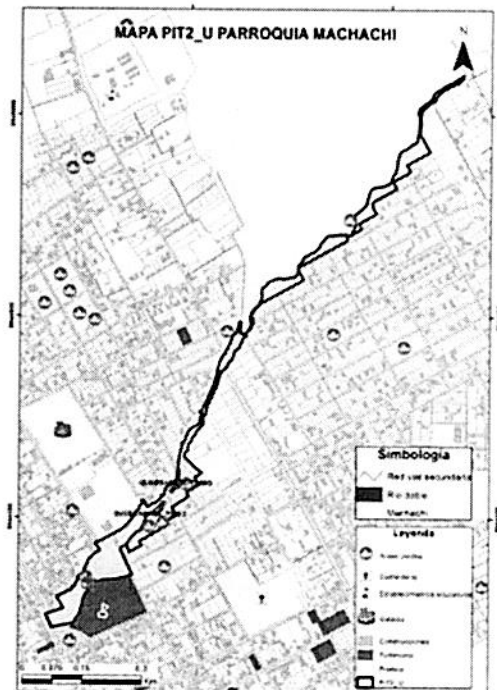


GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

Polígono: PIT2_U ☒ Superficie en hectáreas: 5,21

Código de Edificabilidad: PEC

Ubicación del Polígono en la Parroquia



DATOS GENERALES

Clasificación del Suelo	Subclasificación del Suelo	Tratamiento	Uso General
Suelo Urbano	Suelo urbano de protección	de conservación	Uso de protección ecológica

USOS

Uso Principal	Usos Complementarios	Usos Restringidos	Usos Prohibidos
PEC	TAC1-TAC2-TAC3-TAC4-AY1-H-PRI-PREF-PCO-PEH-ACUS-RS	SPG1-SPT1-SPE1-SPAP1-CSA4-AY2-AP1-APS-APA-AC11-F1-F2-AM-ATU1-ATU2-CN	R1-R2-UM1-11-12-13-14-SSE-SSC-SSS-SSB-SSD-SSR-SPG2-SPG3-SPG4-SPA1-SPA2-SPA3-SPF-SPT2-SPT3-SPT4-SPI-SPE2A-SPE2B-SPAP2-SPAP3-CB1-CE-CI-CIE-CSA1-CSA2-CSA3-CSA5-AP2-AC12-INV-TUM

Fuente: PDOT Y PUGS MEJÍA 2025

La “ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) publicada el día 14 de enero de 2025, en el Registro Oficial – Edición Especial Nro. 2007”, define en el artículo 57, 58 y 59 la aplicación de los **TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO URBANO DE PROTECCIÓN** “se aplicarán los *tratamientos de conservación y recuperación*”.

1. Tratamiento de conservación: Se aplica a zonas con alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico, arqueológico o ambiental. Este tratamiento busca conservar y valorar las características especiales de estas áreas, de acuerdo con la legislación ambiental o patrimonial correspondiente, con el fin de orientar acciones que permitan la protección y valoración de sus características. En caso de la aplicación de otros tratamientos se debe procurar guardar los conceptos de armonía, integración y unidad;





2. Tratamiento de recuperación: *Se aplica en áreas urbanas o rurales que han sufrido deterioro ambiental y/o paisajístico debido a actividades productivas o extractivas. Este tratamiento busca restaurar las áreas para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, conforme a la legislación ambiental”.*

PREDIO CON CLAVE CATASTRAL NO. 1703500106067022000

El predio con clave catastral No. 1703500106067022000 se encuentra dentro de los Polígono de Intervención Territorial PIT2_U; PIT28_U y PIT16_U.

- **PIT2_U**, con clasificación de suelo Urbano y subclasificación de suelo **Urbano de Protección**.
- **PIT28_U**, con clasificación de suelo Urbano y subclasificación de suelo **Urbano Consolidado**.
- **PIT16_U**, con clasificación de suelo Urbano y subclasificación de suelo **Urbano Consolidado**.

Por lo tanto, la “ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS)” publicada el día 14 de enero de 2025, en el Registro Oficial – Edición Especial Nro. 2007”, menciona en el artículo 51 numeral 1. “**Suelo urbano consolidado:** *Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación*” y en el numeral 3. “**Suelo urbano de protección:** *Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido y restringido en su ocupación.*

Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de gestión y ordenamiento territorial municipales acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos”.

POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL PIT2_U

Imagen 6: Parámetros técnicos del PIT2_U



PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) - MEJÍA



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

Polígono: PIT2_U ☐ Superficie en hectáreas: 5,21

Código de Edificabilidad: PEC

Ubicación del Polígono en la Parroquia



DATOS GENERALES

Clasificación del Suelo	Subclasificación del Suelo	Tratamiento	Uso General
Suelo Urbano	Suelo urbano de protección	de conservación	Uso de protección ecológica

USOS

Uso Principal	Usos Complementarios	Usos Restringidos	Usos Prohibidos
PEC	TAC1-TAC2-TAC3-TAC4-AY1-H-PRI-PREF-PCO-PEH-ACUS-RS	SPG1-SPT1-SPE1-SPAP1-CSA4-AY2-AP1-APS-APA-AC11-F1-F2-AM-ATU1-ATU2-CN	R1-R2-UM1-11-12-13-14-SSE-SSC-SSS-SSB-SSD-SSR-SPG2-SPG3-SPG4-SPA1-SPA2-SPA3-SPF-SPT2-SPT3-SPT4-SPI-SPE2A-SPE2B-SPAP2-SPAP3-CB1-CE-CI-CIE-CSA1-CSA2-CSA3-CSA5-AP2-AC12-INV-TUM

Fuente: PDOT Y PUGS MEJÍA 2025

POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL PIT28_U

Imagen 6: Parámetros técnicos del PIT28_U





PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) - MEJÍA



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

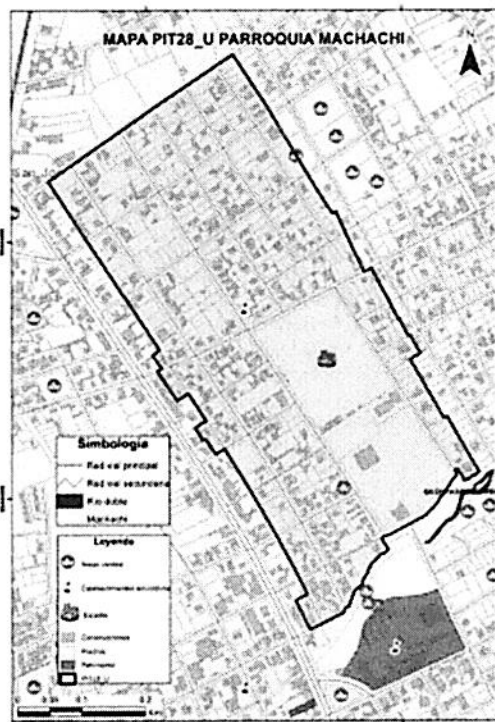
Polígono: PIT28_U ☐ Superficie en hectáreas: 26,48

Código de Edificabilidad: R2-D-303-80

Ubicación del Polígono en la Parroquia



NOTA: La escala gráfica del PUG, al estar en relación a la parroquia, ha permitido a su vez, una ubicación en Google Maps y a la escala gráfica.



DATOS GENERALES

Clasificación del Suelo	Subclasificación del Suelo	Tratamiento	Uso General
Suelo Urbano	Suelo urbano consolidado	de sostenimiento	Uso residencial

USOS

Uso Principal	Usos Complementarios	Usos Restringidos	Usos Prohibidos
R2	R1-UM1-SSE1-SSE2-SSE3-SSC1-SSC2-SSC3-SSS-SSB1-SSB2-SSD1-SSD2-SSD3A-SPG1-SPA1-SPA2-SPA3-SPF1-SPT1-SPT2-SPAP1-SPAP2-CB-H-PRI-RS	I1-SSE4-SSC4-SSB3-SSD4A-SSR-SPG2-SPT3A-SPI1-SPE1-CE-C11-C12-C13-C16-CSA1-CSA2-CSA4-CSA5-TAC2-ATU1-ATU2-TUM	UM2-I2-I3-I4-SSB4-SSD4B-SSD4C-SPG3-SPG4-SPF2-SPF3-SPT3B-SPT4-SPI2-SPI3-SPI4-SPE2-SPAP3-C14-C15-C16-CSA3-TAC1-TAC3-TAC4-AY-AP-APS-APA-ACI-F-INV-AM-CN-PREF-PCO-PEH-ACUS

Fuente: PDOT Y PUGS MEJÍA 2025

POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL PIT16_U

Imagen 7: Parámetros técnicos del PIT16_U





PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) - MEJÍA



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

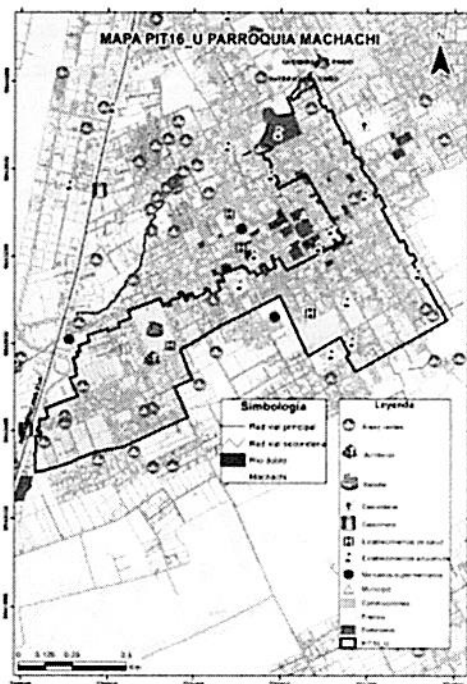
Polígono: PIT16_U ☒ Superficie en hectáreas: 87,25

Código de Edificabilidad: R2-D-204-85

Ubicación del Polígono en la Parroquia



Nota: Se han superpuesto los PIT urbanos en relación a la parroquia en su totalidad en color gris. Véase el mapa en la página 10.



DATOS GENERALES

Clasificación del Suelo	Subclasificación del Suelo	Tratamiento	Uso General
Suelo Urbano	Suelo urbano consolidado	de sostenimiento	Uso residencial

USOS

Uso Principal	Usos Complementarios	Usos Restringidos	Usos Prohibidos
R2	R1-UM1-SSE1-SSE2-SSE3-SSC1-SSC2-SSC3-SSS-SSB1-SSB2-SSD1-SSD2-SSD3A-SPG1-SPA1-SPA2-SPA3-SPF1-SPT1-SPT2-SPAP1-SPAP2-CB-H-PRI-RS	I1-SSE4-SSC4-SSB3-SSD4A-SSR-SPG2-SPT3A-SPI1-SPE1-CE-C11-C12-C13-C16-CSA1-CSA2-CSA4-CSA5-TAC2-ATU1-ATU2-TUM	UM2-I2-I3-I4-SSB4-SSD4B-SSD4C-SPG3-SPG4-SPF2-SPF3-SPT3B-SPT4-SPI2-SPI3-SPI4-SPE2-SPAP3-C14-C15-C1E-CSA3-TAC1-TAC3-TAC4-AY-AP-APS-APA-ACI-F-INV-AM-CN-PREF-PCO-PEH-ACUS

Fuente: PDOT Y PUGS MEJÍA 2025

La “ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) publicada el día 14 de enero de 2025, en el Registro Oficial – Edición Especial Nro. 2007”, define en el artículo 57, 58 y 59 la aplicación de los **TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO URBANO DE PROTECCIÓN** “se aplicarán los tratamientos de conservación y recuperación” y los **TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO URBANO CONSOLIDADO** “se aplicarán los tratamientos de conservación, sostenimiento y renovación”.

1. Tratamiento de conservación: Se aplica a zonas con alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico, arqueológico o ambiental. Este tratamiento busca conservar y valorar las características especiales de estas áreas, de acuerdo con la legislación ambiental o patrimonial correspondiente, con el fin de orientar acciones que permitan la protección y valoración de sus características. En caso de la aplicación de otros tratamientos se debe procurar guardar los conceptos de armonía, integración y unidad;





2. Tratamiento de recuperación: Se aplica en áreas urbanas o rurales que han sufrido deterioro ambiental y/o paisajístico debido a actividades productivas o extractivas. Este tratamiento busca restaurar las áreas para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, conforme a la legislación ambiental;

4. Tratamiento de renovación: Se aplica a áreas deterioradas física o ambientalmente, o con baja intensidad de uso y pérdida de unidad morfológica. Este tratamiento implica reemplazar la estructura existente para integrarla física y socialmente al tejido urbano, aprovechando la capacidad de los sistemas de soporte;

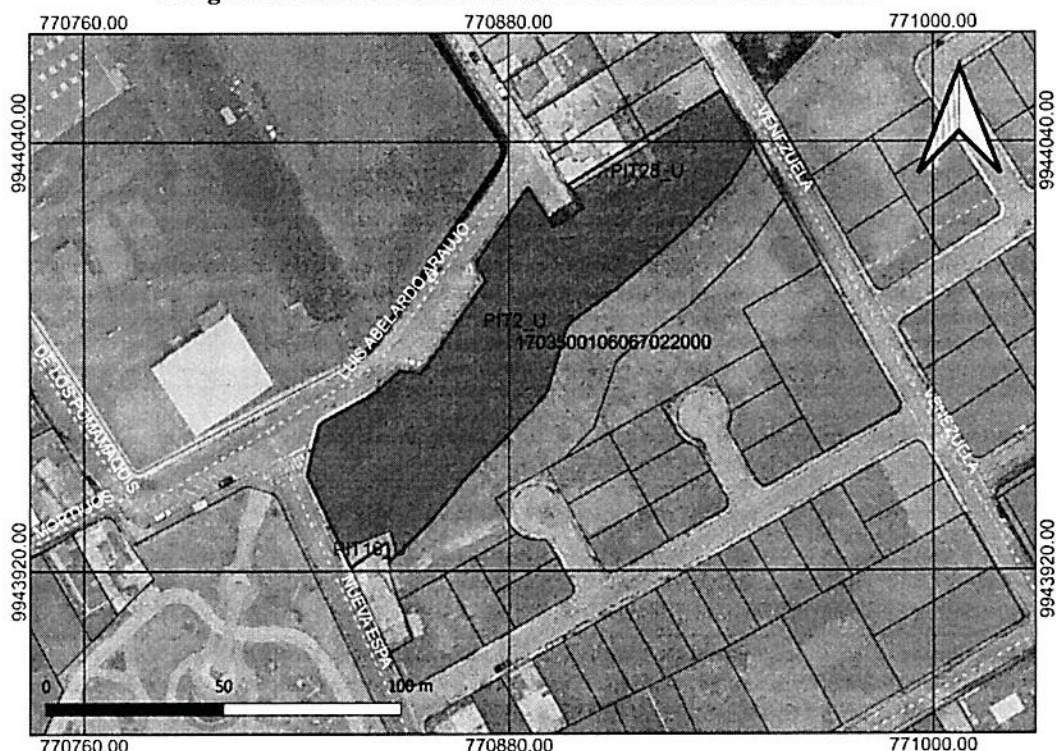
5. Tratamiento de sostenimiento: Se dirige a áreas con alta homogeneidad morfológica y equilibrio entre el uso del suelo y la capacidad de los sistemas públicos de soporte. No requiere intervención en infraestructura, sino que busca mantener este equilibrio a través de normativa urbanística”.

VII. CONCLUSIONES

El Informe Predial De Regulaciones Del Uso Del Suelo - IPRUS del predio con clave catastral No. 1703500106027002000, establece como observación que DENTRO DEL PREDIO SE ENCUENTRA UNA EDIFICACIÓN PATRIMONIAL QUE DEBERÁ SER TOMADA EN CUENTA PARA CUALQUIER TRÁMITE POSTERIOR.

El predio con clave catastral No. 1703500106067022000 contiene 3 Polígonos De Intervención Territorial: PIT2_U; PIT28_U y PIT16_U.

Imagen 8: Predio con clave catastral No. 1703500106067022000



Fuente: Catastro Municipal
Predio No. 1703500106067022000 
PIT2_U 





Como se observa en la imagen 8, el predio urbano ubicado en el sector El Complejo mayormente se encuentra en el PIT2_U. Polígono De Intervención Territorial con uso de protección ecológica.

Se concluye que los dos predios analizados se encuentran principalmente en suelo de PROTECCIÓN ECOLÓGICA (PEC).

VIII. RECOMENDACIONES

Se recomienda tomar en cuenta los parámetros técnicos establecidos en el Informe Predial De Regulaciones Del Uso Del Suelo - IPRUS de los predios mencionados.

IX. ANEXO

Se anexa Informe Predial De Regulaciones Del Uso Del Suelo – IPRUS de los predios con clave catastral 1703500106027002000 y 1703500106067022000.

X. FIRMA DE RESPONSABILIDADES

Informe que pongo en su conocimiento para los fines pertinentes.

NOMBRE, APELLIDO Y CARGO		FIRMA
ELABORADO POR:	Srta. Mgs. Mireya Maribel Caiza Tigse Analista de Ordenamiento Estratégico Territorial y uso de Suelo 1	
REVISADO POR:	Sr. Mgs. Luis Rodolfo Andrade Baldeon Especialista de Inteligencia Territorial	
APROBADO POR:	Arq. Johnny David Gamboa Martínez Director De Planificación Territorial	



INFORME PREDIAL DE REGULACIONES DEL USO DEL SUELO DEL CANTÓN MEJÍA



DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Fecha: 2025-07-03 14:34:16

I.P.R.U.S. # 5292

INFORMACIÓN PREDIAL		*IMPLANTACIÓN GRÁFICA
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO		
C.C./R.U.C:	1760003760001	
Nombre o razón social:	GOBIERNO AUTONOMO MUNICIPAL DEL CANTON MEJIA	
DATOS DEL PREDIO		
Número Predio:	55161	
Clave catastral:	1703500106027002000	
Clave catastral anterior:	5006027002	
En derechos y acciones:	NO	
Propiedad horizontal:	NO	
Área según escritura:	m2	
Área gráfica:	4083.77 m2	
Frete del predio:	2.38 m	
Tiene construcción:	NO	
Parroquia:	MACHACHI	
Barrio/Sector:	COLEGIO MACHACHI	

VIAS				
Tipo	Nombre	Ancho total(m)	Referencia	Acera (m)
LOCALES	23 DE JULIO	10.00	5m del eje de la vía	1.50
LOCALES	DE LOS PANTZAS	12.00	6m del eje de la vía	1.50
LOCALES	NUEVA ESPAÑA	10.00	5m del eje de la vía	1.50
COLECTORAS	LUIS ABELARDO ARAUJO	16.00	8m del eje de la vía	1.50

REGULACIONES

ZONIFICACIÓN		
Zona: PEC		
Lote mínimo: 0 m2	PISOS	RETIROS
Frete mínimo: 0 m	Altura máxima: 0 m	Frontal: 0 m
COS PB: 0.00 %	Número de pisos: 0	Lateral 1: 0 m
COS TOTAL: 0.00 %		Lateral 2: 0 m
Forma de ocupación del suelo: (PEC) PEC		Posterior: 0 m
		Entre bloques: 6 m

PIT2_U			
Clasificación de suelo	Subclasificación	Tratamiento	Uso general
URBANO	SUELO URBANO DE PROTECCION	CONSERVACION	PROTECCION ECOLOGICA
Usos específicos*			
Uso principal	Usos complementarios	Usos restringidos	Uso prohibidos
PEC	TAC1, TAC2, TAC3, TAC4, AY1, H, PRI, PREF, PCO, PEH, ACUS, RS	SPG1, SPT1, SPE1, SPAP1, CSA4, AY2, AP1, APS, APA, ACI1, F1, F2, AM, ATU1, ATU2, CN	R1, R2, UM1, I1, I2, I3A, I3B, I4, SSE1, SSE2, SSE3, SSE4, SSC1, SSC2, SSC3, SSC4, SSS1, SSS2, SSS3, SSS4, SSB1, SSB2, SSB3, SSB4, SSD1, SSD2, SSD3A, SSD3B, SSD4A, SSD4B, SSD4C, SSR1, SSR2, SSR3, SSR4, SPG2, SPG3, SPG4, SPA1, SPA2, SPA3, SPF1, SPF2, SPF3, SPT2, SPT3A, SPT3B, SPT4, SPI1, SPI2, SPI3, SPI4, SPE2A, SPE2B, SPAP2, SPAP3, CB1A, CB1B, CB2, CB3, CB4, CE1A, CE1B, CE2, CE3, CE4, CE5, CE6, CE7A, CE7B, CE8, CI1, CI2, CI3, CI4, CI5, CI6, CIE1A, CIE1B, CIE2, CIE3, CIE4, CIE5, CSA1, CSA2, CSA3, CSA5, AP2, ACI2, INV, TUM

* Todos los códigos de usos no establecidos, serán considerados prohibidos.

CLASIFICACIÓN DE SUELO: (U) URBANO
SUB CLASIFICACIÓN DE SUELO: (SUP) SUELO URBANO DE PROTECCION
TRATAMIENTO: (C) CONSERVACION
USO GENERAL:(PEC) PROTECCION ECOLOGICA

COBERTURA DE SERVICIOS BÁSICOS

ABASTECIMIENTO DE AGUA:	Red Pública	ALCANTARILLADO:	Red Separada
ENERGÍA ELÉCTRICA:	Tiene Red Pública	OTROS:	No tiene

OBSERVACIONES

- EL ANCHO DE LA ACERA SE DEBERA CONSIDERAR EL QUE SE ENCUENTRA FISICAMENTE

NOTAS

- 1.-El presente informe se genera con base en la ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL(PDOT) Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS)registro oficial nro.2007, martes 14 de enero de 2025.
- 2.-Para los parámetros de uso y ocupación del suelo determinados en los polígonos de intervención territorial (PIT), se debera

consultar las tablas de la 26 a la 38 del anexo del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS), correspondiente al destino asignando a los predios en función de las actividades que se llevará a cabo en a la Clasificación de Actividades.

3.-Previo a iniciar cualquier proceso de edificación o habilitación del suelo, se deberá verificar si dentro del predio se encuentra ubicado un bien inmueble patrimonial (BI) o si forma parte de un conjunto urbano patrimonial (CU). De ser el caso, cualquier proyecto de intervención deberá ser presentado a la Dirección de Planificación Territorial para su aprobación con la catalogación de "Proyecto de Intervención en Bienes Inmuebles Patrimoniales".

4.-De existir alguna divergencia en la Información Predial, el propietario deberá realizar la rectificación y/o actualización en la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros.

5.-Si el lote colinda con ríos, quebradas, acequias, etc. El propietario deberá solicitar a la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros el informe técnico de accidentes geográficos, y para sus franjas de protección se deberá basar a lo establecido en la ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.

6.-El propietario deberá solicitar el trazado y/o replanteo vial de las vías que no se encuentren definidas.

7.-Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros, ya que la información que contiene es tomada de la base catastral disponible, proporcionada por la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros, por lo que, conforme a la ley del Registro, es el Registrador de la Propiedad la autoridad competente para certificar la propiedad de un predio. El catastro no reconoce propiedad, superficie, ni linderos, así como también no da ni quita derechos sobre la titularidad de bienes inmuebles, en tal virtud, no es procedente ni legal, que la Información Predial, por sí sola, sea utilizada para legalizar urbanizaciones, fraccionamientos, ni autoriza trabajo alguno en el bien inmueble.

8.-Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.

9.-En caso de copropiedad y derechos y acciones, la suma del porcentaje tiene que corresponder al 100% de la propiedad.

10.-Verificada la información de este documento, y si los datos no concuerdan con la realidad física del inmueble, el administrado tiene la obligación de realizar la correspondiente actualización catastral del predio en la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros.

11.-Radio de intersección entre vías 2.50m y con panamericana 5.00m.

12.-Este trámite tendrá validez durante el tiempo de vigencia de la ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) registro oficial nro.2007, martes 14 de enero del 2025. A menos que por cualquier trámite administrativo cambie la información establecida en el presente informe, siendo responsabilidad del administrado poner en conocimiento de dicho hecho.

Arq. Mireya Maribel Caiza Tigse

Analista de Ordenamiento Estratégico Territorial y uso de Suelo 1



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

INFORME PREDIAL DE REGULACIONES DEL USO DEL SUELO DEL CANTÓN MEJÍA



DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Fecha: 2025-07-03 14:35:17

I.P.R.U.S. # 5293

INFORMACIÓN PREDIAL

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO

C.C./R.U.C.:	1760003760001
Nombre o razón social:	GOBIERNO AUTONOMO MUNICIPAL DEL CANTON MEJIA

DATOS DEL PREDIO

Número Predio:	92172
Clave catastral:	1703500106067022000
Clave catastral anterior:	
En derechos y acciones:	NO
Propiedad horizontal:	NO
Área según escritura:	m2
Área gráfica:	5006.86 m2
Frente del predio:	14.45 m
Tiene construcción:	NO
Parroquia:	MACHACHI
Barrio/Sector:	EL COMPLEJO

*IMPLANTACIÓN GRÁFICA



VIAS

Tipo	Nombre	Ancho total(m)	Referencia	Acera (m)
LOCALES	LUIS ABELARDO ARAUJO	11.00	5.5m del eje de la vía	1.50
LOCALES	NUEVA ESPAÑA	10.00	5m del eje de la vía	1.50
COLECTORAS	VENEZUELA	10.00	5m del eje de la vía	1.50
LOCALES	PADRE PABLO REYES	10.00	5m del eje de la vía	1.50

REGULACIONES

ZONIFICACIÓN

Zona: PEC

Lote mínimo: 0 m2

Frente mínimo: 0 m

COS PB: 0.00 %

COS TOTAL: 0.00 %

Forma de ocupación del suelo: (PEC) PEC

PISOS

Altura máxima: 0 m

Número de pisos: 0

RETIROS

Frontal: 0 m

Lateral 1: 0 m

Lateral 2: 0 m

Posterior: 0 m

Entre bloques: 6 m

PIT2_U

Clasificación de suelo	Subclasificación	Tratamiento	Uso general
URBANO	SUELO URBANO DE PROTECCION	CONSERVACION	PROTECCION ECOLOGICA
Usos específicos*			
Uso principal	Usos complementarios	Usos restringidos	Uso prohibidos
PEC	TAC1, TAC2, TAC3, TAC4, AY1, H, PRI, PREF, PCO, PEH, ACUS, RS	SPG1, SPT1, SPE1, SPAP1, CSA4, AY2, AP1, APS, APA, ACI1, F1, F2, AM, ATU1, ATU2, CN	R1, R2, UM1, I1, I2, I3A, I3B, I4, SSE1, SSE2, SSE3, SSE4, SSC1, SSC2, SSC3, SSC4, SSS1, SSS2, SSS3, SSS4, SSB1, SSB2, SSB3, SSB4, SSD1, SSD2, SSD3A, SSD3B, SSD4A, SSD4B, SSD4C, SSR1, SSR2, SSR3, SSR4, SPG2, SPG3, SPG4, SPA1, SPA2, SPA3, SPF1, SPF2, SPF3, SPT2, SPT3A, SPT3B, SPT4, SPI1, SPI2, SPI3, SPI4, SPE2A, SPE2B, SPAP2, SPAP3, CB1A, CB1B, CB2, CB3, CB4, CE1A, CE1B, CE2, CE3, CE4, CE5, CE6, CE7A, CE7B, CE8, CI1, CI2, CI3, CI4, CI5, CI6, CIE1A, CIE1B, CIE2, CIE3, CIE4, CIE5, CSA1, CSA2, CSA3, CSA5, AP2, ACI2, INV, TUM

* Todos los códigos de usos no establecidos, serán considerados prohibidos.

CLASIFICACIÓN DE SUELO: (U) URBANO

SUB CLASIFICACIÓN DE SUELO: (SUP) SUELO URBANO DE PROTECCION

TRATAMIENTO: (C) CONSERVACION

USO GENERAL: (PEC) PROTECCION ECOLOGICA

ZONIFICACIÓN

Zona: R2-D-303-80

Lote mínimo: 300 m2

Frente mínimo: 10 m

COS PB: 80.00 %

COS TOTAL: 240.00 %

Forma de ocupación del suelo: (D) SOBRE LINEA DE FABRICA

PISOS

Altura máxima: 12 m

Número de pisos: 3

RETIROS

Frontal: 0 m

Lateral 1: 0 m

Lateral 2: 0 m

Posterior: 3 m

Entre bloques: 6 m

PIT28_U

Clasificación		
---------------	--	--

de suelo	Subclasificación	Tratamiento	Uso general
URBANO	SUELO URBANO CONSOLIDADO	SOSTENIMIENTO	RESIDENCIAL
Usos específicos*			
Uso principal	Usos complementarios	Usos restringidos	Uso prohibidos
R2	R1, UM1, SSE1, SSE2, SSE3, SSC1, SSC2, SSC3, SSS1, SSS2, SSS3, SSS4, SSB1, SSB2, SSD1, SSD2, SSD3A, SSD3B, SPG1, SPA1, SPA2, SPA3, SPF1, SPT1, SPT2, SPAP1, SPAP2, CB1A, CB1B, CB2, CB3, CB4, H, PRI, RS	I1, SSE4, SSC4, SSB3, SSD4A, SSR1, SSR2, SSR3, SSR4, SPG2, SPT3A, SPI1, SPE1, CE1A, CE1B, CE2, CE3, CE4, CE5, CE6, CE7A, CE7B, CE8, CI1, CI2, CI3, CI6, CSA1, CSA2, CSA4, CSA5, TAC2, ATU1, ATU2, TUM	UM2, I2, I3A, I3B, I4, SSB4, SSD4B, SSD4C, SPG3, SPG4, SPF2, SPF3, SPT3B, SPT4, SPI2, SPI3, SPI4, SPE2A, SPE2B, SPAP3, CI4, CI5, CIE1A, CIE1B, CIE2, CIE3, CIE4, CIE5, CSA3, TAC1, TAC3, TAC4, AY1, AY2, AP1, AP2, APS, APA, ACI1, ACI2, F1, F2, INV, AM, CN, PREF, PCO, PEH, ACUS

* Todos los códigos de usos no establecidos, serán considerados prohibidos.

CLASIFICACIÓN DE SUELO: (U) URBANO

SUB CLASIFICACIÓN DE SUELO: (SUC) SUELO URBANO CONSOLIDADO

TRATAMIENTO: (S) SOSTENIMIENTO

USO GENERAL: (R2) RESIDENCIAL

ZONIFICACIÓN

Zona: R2-D-204-85

Lote mínimo: 200 m2

Frete mínimo: 10 m

COS PB: 85.00 %

COS TOTAL: 340.00 %

Forma de ocupación del suelo: (D) SOBRE LINEA DE FABRICA

PISOS

Altura máxima: 16 m

Número de pisos: 4

RETIROS

Frontal: 0 m

Lateral 1: 0 m

Lateral 2: 0 m

Posterior: 3 m

Entre bloques: 6 m

PIT16_U			
Clasificación de suelo	Subclasificación	Tratamiento	Uso general
URBANO	SUELO URBANO CONSOLIDADO	SOSTENIMIENTO	RESIDENCIAL
Usos específicos*			
Uso principal	Usos complementarios	Usos restringidos	Uso prohibidos
R2	R1, UM1, SSE1, SSE2, SSE3, SSC1, SSC2, SSC3, SSS1, SSS2, SSS3, SSS4, SSB1, SSB2, SSD1, SSD2, SSD3A, SSD3B, SPG1, SPA1, SPA2, SPA3, SPF1, SPT1, SPT2, SPAP1, SPAP2, CB1A, CB1B, CB2, CB3, CB4, H, PRI, RS	I1, SSE4, SSC4, SSB3, SSD4A, SSR1, SSR2, SSR3, SSR4, SPG2, SPT3A, SPI1, SPE1, CE1A, CE1B, CE2, CE3, CE4, CE5, CE6, CE7A, CE7B, CE8, CI1, CI2, CI3, CI6, CSA1, CSA2, CSA4, CSA5, TAC2, ATU1, ATU2, TUM	UM2, I2, I3A, I3B, I4, SSB4, SSD4B, SSD4C, SPG3, SPG4, SPF2, SPF3, SPT3B, SPT4, SPI2, SPI3, SPI4, SPE2A, SPE2B, SPAP3, CI4, CI5, CIE1A, CIE1B, CIE2, CIE3, CIE4, CIE5, CSA3, TAC1, TAC3, TAC4, AY1, AY2, AP1, AP2, APS, APA, ACI1, ACI2, F1, F2, INV, AM, CN, PREF, PCO, PEH, ACUS

* Todos los códigos de usos no establecidos, serán considerados prohibidos.

CLASIFICACIÓN DE SUELO: (U) URBANO

SUB CLASIFICACIÓN DE SUELO: (SUC) SUELO URBANO CONSOLIDADO

TRATAMIENTO: (S) SOSTENIMIENTO

USO GENERAL: (R2) RESIDENCIAL

COBERTURA DE SERVICIOS BÁSICOS

ABASTECIMIENTO DE AGUA:	Red Pública	ALCANTARILLADO:	Red Separada
ENERGÍA ELÉCTRICA:	Tiene Red Pública	OTROS:	No tiene

OBSERVACIONES

EL PREDIO COLINDA CON QUEBRADA

NOTAS

- 1.-El presente informe se genera con base en la ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) registro oficial nro.2007, martes 14 de enero de 2025.
- 2.-Para los parámetros de uso y ocupación del suelo determinados en los polígonos de intervención territorial (PIT), se deberá consultar las tablas de la 26 a la 38 del anexo del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS), correspondiente al destino asignando a los predios en función de las actividades que se llevará a cabo en la Clasificación de Actividades.
- 3.-Previo a iniciar cualquier proceso de edificación o habilitación del suelo, se deberá verificar si dentro del predio se encuentra ubicado un bien inmueble patrimonial (BI) o si forma parte de un conjunto urbano patrimonial (CU). De ser el caso, cualquier proyecto de intervención deberá ser presentado a la Dirección de Planificación Territorial para su aprobación con la catalogación de "Proyecto de Intervención en Bienes Inmuebles Patrimoniales".
- 4.-De existir alguna divergencia en la Información Predial, el propietario deberá realizar la rectificación y/o actualización en la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros.
- 5.-Si el lote colinda con ríos, quebradas, acequias, etc. El propietario deberá solicitar a la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros el informe técnico de accidentes geográficos, y para sus franjas de protección se deberá basar a lo establecido en la ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.
- 6.-El propietario deberá solicitar el trazado y/o replanteo vial de las vías que no se encuentren definidas.
- 7.-Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros, ya que la información que contiene es tomada de la base catastral disponible, proporcionada por la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros, por lo que, conforme a la ley del Registro, es el Registrador de la Propiedad la autoridad competente para certificar la propiedad de un predio. El catastro no reconoce propiedad, superficie, ni linderos, así como también no da ni quita derechos sobre la titularidad de bienes inmuebles, en tal virtud, no es procedente ni legal, que la Información Predial, por sí sola, sea utilizada para legalizar urbanizaciones, fraccionamientos, ni autoriza trabajo alguno en el bien inmueble.

8.-Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.
9.-En caso de co propiedad y derechos y acciones, la suma del porcentaje tiene que corresponder al 100% de la propiedad.
10.-Verificada la información de este documento, y si los datos no concuerdan con la realidad física del inmueble, el administrado tiene la obligación de realizar la correspondiente actualización catastral del predio en la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros.
11.-Radio de intersección entre vías 2.50m y con panamericana 5.00m.
12.-Este trámite tendrá validez durante el tiempo de vigencia de la ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DEL PLAN DE USO DE GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) registro oficial nro.2007, martes 14 de enero del 2025. A menos que por cualquier trámite administrativo cambie la información establecida en el presente informe, siendo responsabilidad del administrado poner en conocimiento de dicho hecho.



Arq. Mireya Maribel Caiza Tigse

Analista de Ordenamiento Estratégico Territorial y uso de Suelo 1



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

ANEXO 4

Informe de Geomática, Avalúos y Catastros



No DE INFORME TÉCNICO	INFORME No. 2025-168-DGAYC
-----------------------	----------------------------

1.- DATOS DEL SOLICITANTE:

Asunto:	PREDIO PARQUE MANANTIAL DE LOS VOLCANES
Solicitante:	GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
Fecha de informe:	21 DE JULIO DE 2025

2.- ANTECEDENTES:

- Dando cumplimiento a la petición formulada por la Máxima Autoridad, con la finalidad de declarar bien mostrenco/vacante el predio signado con claves catastrales Nro. 1703500106027002000 y 1703500106067022000, los mismos que corresponden al Parque Manantial de los Volcanes, ubicados en el sector El Complejo, zona urbana de la parroquia de Machachi.
- Con Memorando Nro. GADMCM-OBRAS-2025-0519-M, de fecha 27 de junio de 2025, remitió a esta dirección el Levantamiento Topográfico de los predios identificados con las claves catastrales Nro. 1703500106027002000 y 1703500106067022000, a fin de establecer con precisión sus especificaciones técnicas, incluyendo áreas, linderos y dimensiones.
- En base al Memorando Nro. 177-GADMCM-RPM-2025, de fecha 01 de julio de 2025, y recibido en esta dirección el 16 de julio de 2025, mediante el cual el Registrador de la Propiedad remite a esta dirección el certificado Nro. 5631, mismo que describe sucintamente la inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Mejía, predio identificado con clave catastral Nro. 1703500106027015000, ubicado en el sector El Complejo, calle Nueva España, zona urbana de la parroquia Machachi.



- Con Memorando Nro. 204-GADMCM-RPM-2025, el Dr. Edison Ulloa, Registrador de la Propiedad remite a esta dirección el certificado de búsqueda Nro. 6332, en el que CERTIFICA: *“Que revisados los índices en el sistema del Registro de la Propiedad únicamente en base a lo solicitado, no se halla inscripción del predio con clave catastral No. 1703500106067022000”*.
- Con memorando Nro. 2025-210-RPM, de fecha 17 de julio de 2025, el Dr. Edison Ulloa, Registrador de la Propiedad del cantón Mejía indica *“(…) cabe mencionar que revisados los libros, índices y registros de esta entidad NO se encuentra inscrita propiedad alguna referente a la clave catastral 1703500106027002000”*
- Mediante Memorando Nro. GADMCM-DSCR-2025-257-M, de fecha 24 de junio de 2025, la Dirección de Seguridad Ciudadana y Riesgos, remite a esta dirección el Informe Técnico de Riesgos Nro. 87-DSCR-2025, de los predios signados con claves catastrales Nro. 1703500106027002000 y 1703500106067022000 (Parque Manantial de los Volcanes).

3. BASE LEGAL

Que, la Constitución de la República, en su artículo 238, concede a los Gobierno Autónomos Descentralizados el goce de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana;

Que, el Art. 264 de la Constitución de la República, determina las competencias exclusivas de los Gobiernos Municipales; y el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece las competencias exclusivas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales;

Que, el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización consta en el inciso primero.- *“Ejercicio de la competencia de formar y*



administrar catastros inmobiliarios.- La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa.”;

***Que,** el literal c) del Art. 419 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, hace referencia a los bienes de los gobiernos autónomos descentralizados, e identifica como bien de dominio privado a los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales;*

***Que,** el artículo 422 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece: “En caso de conflicto de dominio entre los gobiernos autónomos descentralizados y la entidad estatal que tenga a su cargo la administración y adjudicación de bienes mostrencos, prevalecerá la posesión de los gobiernos autónomos descentralizados. De presentarse controversia, será resuelto por el juez de lo contencioso administrativo de la jurisdicción en la que se encuentre localizado el bien.*

***Que,** el artículo 426 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: “Cada Gobierno Autónomo Descentralizado llevará un inventario actualizado de todos los bienes valorizados del dominio privado y de los afectados al servicio público que sean susceptibles de valorización. Los catastros de estos bienes se actualizarán anualmente.*

***Que,** el Art. 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), indica: “Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código”;*



Que, el artículo 49 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto a los componentes del Catastro Nacional Georreferenciado establece que: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos deberán levantar y estructurar la información de los catastros urbanos y rurales correspondientes a su respectiva jurisdicción contemplando lo definido en la Norma Técnica y demás instrumentos que el Consejo Técnico establecerá para el efecto, estos datos son de responsabilidad exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos.”*

Que, en el Código Orgánico Administrativo COA en el Art. 21.- *“Principio de ética y probidad. Los servidores públicos, así como las personas que se relacionan con las administraciones públicas, actuarán con rectitud, lealtad y honestidad. En las administraciones públicas se promoverá la misión de servicio, probidad, honradez, integridad, imparcialidad, buena fe, confianza mutua, solidaridad, transparencia, dedicación al trabajo, en el marco de los más altos estándares profesionales; el respeto a las personas, la diligencia y la primacía del interés general, sobre el particular.”*

ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE LEGALIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS Y/O VACANTES, UBICADOS EN LA ZONA URBANA Y SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTÓN MEJÍA

Que, el Art. 10.- La Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros, emitirá en un plazo máximo de 15 días, una certificación de la existencia del bien inmueble determinado la persona que se encuentra en posesión y del valor que conste en el registro catastral municipal vigente a la fecha.

4. INFORMACIÓN GENERAL DEL PREDIO		
4.1 PREDIO 1703500106027015000 (con escrituras)		
a. INFORMACIÓN PREDIAL		
Clave catastral anterior:		
Clave catastral actual:	1703500106027015000	
Propietario:	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA	1760003760001



Ubicación:	MACHACHI, EL COMPLEJO, NUEVA ESPAÑA
Clasificación del suelo:	URBANO
a. INFORMACIÓN LEGAL	
Fecha de otorgamiento:	05 de septiembre del 2007
Fecha de Registro:	26 de octubre del 2007

ACLARACIÓN: La escritura existente de acuerdo a los datos remitidos por el Registro de la Propiedad otorgada con fecha 05 de septiembre de 2007 e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Mejía el 26 de octubre del 2007, fue realizada por Expropiación a favor del Municipio del Cantón Mejía, en este caso la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros procedió con la actualización catastral en el sistema en base a la escritura y se identificó al predio con escritura con la clave Nro. 1703500106027015000, la misma que se observa en la siguiente imagen:



Imagen 1: Predio con escritura

Lista de Propietarios del Predio		
Nombre	Apellido	# Identificación
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA	GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA	1760003760001

Luego de la actualización catastral realizada se identificó a los dos predios signados con claves catastrales Nro. 1703500106027002000 y 1703500106067022000, los mismos que NO cuentan con documentación legal.

4. INFORMACIÓN GENERAL DEL PREDIO		
4.2 PREDIO 1703500106027002000		
a. INFORMACIÓN PREDIAL		
Clave anterior:	catastral	5006027002





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

Clave catastral actual:	1703500106027002000		
Propietario:	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA		1760003760001
Ubicación:	MACHACHI, COLEGIO MACHACHI, PABLO GUARDERAS		
Clasificación del suelo:	URBANO		
b. INFORMACIÓN LEGAL			
Fecha de otorgamiento:	Sin información		

4. INFORMACIÓN GENERAL DEL PREDIO

4.3 PREDIO 1703500106067022000

b. INFORMACIÓN PREDIAL

Clave catastral anterior:		
Clave catastral actual:	1703500106067022000	
Propietario:	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA	1760003760001
Ubicación:	MACHACHI, EL COMPLEJO, LUIS ABELARDO ARAUJO	
Clasificación del suelo:	URBANO	
c. INFORMACIÓN LEGAL		
Fecha de otorgamiento:	Sin información	

5. ANALISIS TÉCNICO

PREDIO 2: 1703500106027002000

a. **Ubicación del predio:** El predio se encuentra ubicado en la zona urbana de la parroquia de Machachi, calle Pablo Guarderas, zona urbana de la parroquia de Machachi, el mismo que en base al levantamiento realizado por la Dirección de Obras Públicas consta con los siguientes linderos y superficie:

LINDEROS PREDIO 2 – 1703500106027002000

NORTE:	Calle Luis Abelardo Naranjo en 35.78 m – 10.88 m; varios propietarios en 38.72 m – 54.01 m – 15.88 m; calle de los Panzas, en 59.43 m.
SUR	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MEJIA EN 209.45 m
ESTE	Calle Nueva España en 24.98 m
OESTE	Caizaluisa José Leonidas en 11.17 m; Criollo Caiza Verónica y Otros en 4.34 m; y, Luje Vargas Kleber Marcelo en 28.25 m





	Verónica y Otros en 4.34 m; y, Luján Vargas Kleber Marcelo en 28.25 m
SUPERFICIE	4.083,77 m ²



Lista de Propietarios del Predio		
Nombre	Apellido	# Identificación
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA	GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA	1760003760001



Imagen 2 Ubicación del predio 1703500106027002000

PREDIO 3: 1703500106067022000

- a. **Ubicación del predio:** El predio se encuentra ubicado en la calle Luis Abelardo Araujo, sector El Complejo, zona urbana de la parroquia de Machachi, el mismo que en base al levantamiento realizado por la Dirección de Obras Públicas consta con los siguientes linderos y superficie:

LINDEROS PREDIO 3: 1703500106067022000

NORTE	Caizaluisa José Leonidas en 24.90 m; Iza Fonseca Ricardo José en 25.85 m; Calle Padre Pablo Reyes en 10.00 m; y, Calle Luis Abelardo Araujo en 25.50 - 31.70 m-25.92 m – 1.55 m-14.45 m
SUR	GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA en 157.60 m; y, Veloso Segundo Arturo en 12.70 m



ESTE	Calle Venezuela en 18.26 m; Calle Padre Pablo Reyes en 13.40 m; y, calle Luis Abelardo en 6.25 m
OESTE	Calle Padre Pablo Reyes en 7.80 m; calle Luis Abelardo Araujo en 5.85 m; calle Nueva España en 28.64 m; y, Veloso Segundo Arturo en 5.61 m
SUPERFICIE	5006,86 m ²

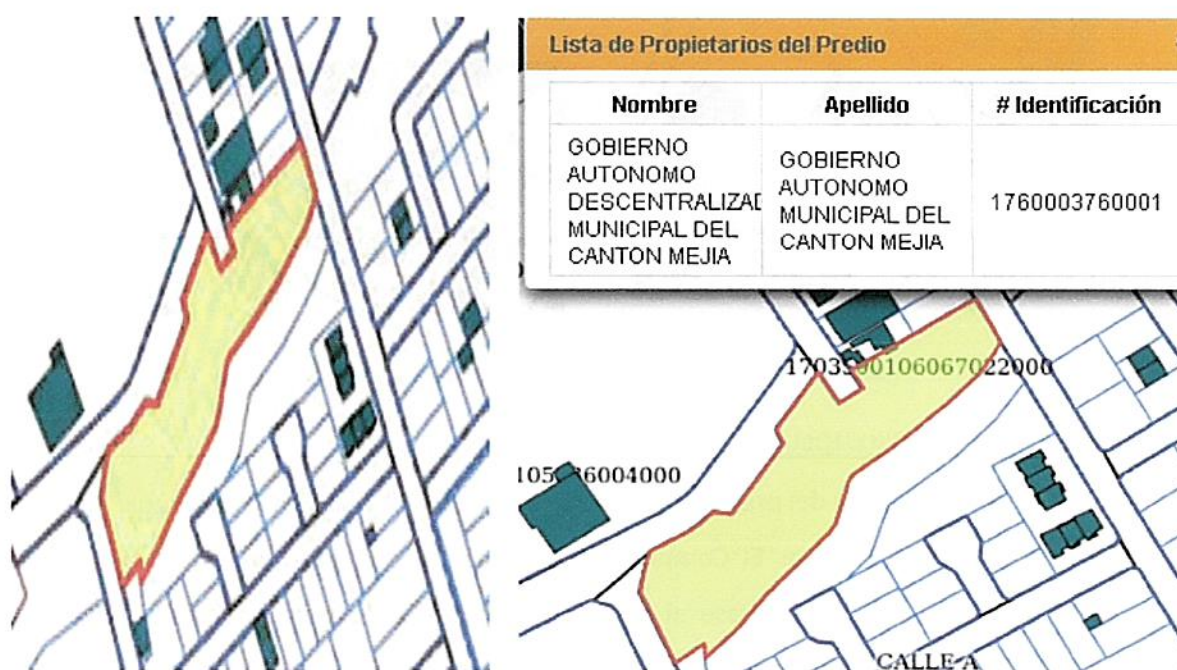


Imagen 3: 1703500106067022000

b. Ficha Catastral, predio Parque Manantial de los Volcanes



Gobierno Municipal Cantón Mejía

Dirección Geomática, Avalúos y Catastros



FICHA CATASTRAL URBANA		Fecha: 2025-08-29 15:26:20
INFORMACIÓN PREDIAL		IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO		
Nombre o razón social:	GOBIERNO AUTONOMO MUNICIPAL DEL CANTON MEJIA	
C.I./R.U.C.:	1760003760001	
Estado civil:	SOLTERO	
Fecha de nacimiento:	DESCONOCIDO	
Porcentaje de adquisición:	100.00 %	
DATOS DEL PREDIO		
Clave catastral:	1703500106027002000	
Clave catastral anterior:	5006027002	
Número de Lote:	0	
Zona:	URBANO	
Dirección:	MACHACHI, COLEGIO MACHACHI, PABLO GUARDERAS	
Nomenclatura:		
SERVICIOS BÁSICOS		
Abastecimiento de agua:	Red Pública	
Alcantarillado:	Red Separada	
Energía Eléctrica:	Tiene Red Pública	
Otros:	No tiene	
DOCUMENTACIÓN LEGAL		
Tipo transferencia:		
Notaria:		
No. Registro:		
Documento legal:		
Fecha inscripción:		
Provincia:	PICHINCHA	
Cantón:	MEJIA	
Fecha celebración:		
DESCRIPCIÓN DE ÁREAS		
Frente:	2.38 m	
Fondo:	210.28 m	
Área terreno gráfico:	4,083.77 m²	
Área terreno según escritura:	0 m²	
Área de construcción:	Bloque N: P001 - Área Construcción: 34.69 m	
Área total construcción:	34.69 m	
AVALUO CATASTRAL		
Avalúo terreno:	\$ 29,966.04	
Avalúo construcciones:	\$ 0.00	
Avalúo total:	\$ 29,966.04	
PROPIETARIO(S)		

Imagen 4 – ficha catastral 1703500106027002000



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

DIRECCIÓN DE GEOMÁTICA,
AVALÚOS Y CATASTROS

Gobierno Municipal Cantón Mejía		Dirección Geomática, Avalúos y Catastros		
FICHA CATASTRAL URBANA		Fecha: 2025-07-16 13:26:06		
INFORMACIÓN PREDIAL		IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE		
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO				
Nombre o razón social:	GOBIERNO AUTONOMO MUNICIPAL DEL CANTON MEJIA			
C.I./R.U.C.:	1760003760001			
Estado civil:	SOLTERO			
Fecha de nacimiento:	DESCONOCIDO			
Porcentaje de adquisición:	100.00 %			
DATOS DEL PREDIO				
Clave catastral:	1703500106067022000			
Clave catastral anterior:				
Número de Lote:	Repleno Quebrada			
Zona:	URBANO			
Dirección:	MACHACHI, EL COMPLEJO, LUIS ABELARDO ARAUJO			
Nomenclatura:				
SERVICIOS BÁSICOS				
Abastecimiento de agua:	Red Pública			
Alcantarillado:	Red Separada			
Energía Eléctrica:	Tiene Red Pública			
Otros:	No tiene			
DOCUMENTACIÓN LEGAL				
Tipo transferencia:				
Notaria:				
No. Registro:				
Documento legal:				
Fecha inscripción:				
Provincia:	PICHINCHA			
Cantón:	MEJIA			
Fecha celebración:				
DESCRIPCIÓN DE ÁREAS				
Frente:	14.45 m			
Fondo:	157.74 m			
Área terreno gráfico:	5.006.86 m²			
Área terreno según escritura:	0 m²			
Área de construcción:				
Área total construcción:	0 m			
AVALUO CATASTRAL				
Avalúo terreno:	\$ 77.156.08			
Avalúo construcciones:	\$ 0.00			
Avalúo total:	\$ 77.156.08			
PROPIETARIO(S)				
N.	Nombre	C.I./R.U.C.	%	Principal
1	GOBIERNO AUTONOMO MUNICIPAL DEL CANTON MEJIA	1760003760001	100.00	SI

Imagen 5. Ficha catastral 1703500106067022000

- c. Certificación de los predios signados con claves catastrales Nro. 1703500106027002000; y, 1703500106067022000.

CLAVE CATASTRAL	PARROQUIA	AV. CATASTRAL TERRENO	AV. CATASTRAL DE CONSTRUCCIÓN	TOTAL
1703500106027002000	MACHACHI	\$ 29,966.04	---	\$29,966.04
1703500106067022000	MACHACHI	\$ 77.156.08	----	\$77.156,08

6.- HISTORICO DEL PREDIO – PARQUE MANANTIAL DE LOS VOLCANES CLAVES
1703500106027002000 Y 1703500106067022000



6.1. Del Catastro

Una vez revisado el histórico en el archivo digital de la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros del GAD Municipal del cantón Mejía se puede observar en las siguientes imágenes a los predios signados con claves actuales Nro. 1703500106027015000, 1703500106027002000 y 1703500106067022000, los mismos que se encuentran catastrados a nombre del GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA. (Parque Manantial de los Volcanes).

En el año 1962, se evidencia la existencia del predio, y se demuestra que se trata y consta como Quebrada el Timbo.



Imagen 6: Foto Aérea 1962

En el año 1977, se demuestra la existente del predio como Quebrada el Timbo.





Imagen 7: Fotografía Aérea del año 1977

En el año 1990, de igual manera estuvo catastrado como Quebrada el Timbo.



Imagen 8: Fotografía Aérea del año 1990

En el año 2000, se verifica la existencia del predio en el catastro y consta como Quebrada El Timbo.



Imagen 9: Fotografía Aérea del año 2000



6.2. Imágenes Satelitales tomadas del Google Earth

Lo que se demuestra con las imágenes es cómo se encontraba el parque Manantial de los Volcanes antes y cómo se encuentra el parque Manantial de los Volcanes en la actualidad.

Año 2012



Imagen 10: Imagen Satelital del año 2012

Año 2016



Imagen 11: Imagen Satelital del año 2016



Es importante indicar que en la imagen presentada se observa a los predios identificados con claves catastrales Nro. 1703500106027015000 (con escrituras) y 1703500106027002000 (sin escrituras) se encontraban catastrados en el sistema como un solo cuerpo (Parque Manantial de los Volcanes).

7. DESARROLLO

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone textualmente lo siguiente:

"(...) Art. 416.- Bienes de dominio público. Son bienes de dominio público aquellos cuya función es la prestación servicios públicos de competencia de cada gobierno autónomo descentralizado a los que están directamente destinados. Los bienes de dominio público son inalienables, inembargables e imprescriptibles; en consecuencia, no tendrán valor alguno los actos, pactos o sentencias, hechos concertados o dictados en contravención a esta disposición. Sin embargo, los bienes a los que se refiere el inciso anterior podrán ser entregados como aporte de capital del gobierno autónomo descentralizado para la constitución de empresas públicas o mixtas o para aumentos de capital en las mismas, siempre que el objetivo sea la prestación de servicios públicos, dentro del ámbito de sus competencias. Se consideran bienes de dominio público, las franjas correspondientes a las torres y redes de tendido eléctrico, de oleoductos, poliductos y similares".

"(...) Art. 417.- Bienes de uso público. - Son bienes de uso público aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general, en forma gratuita. Sin embargo, podrán también ser materia de utilización exclusiva y temporal, mediante el pago de una regalía. Los bienes de uso público, por hallarse fuera del mercado, no figurarán contablemente en el activo del balance del gobierno autónomo descentralizado, pero llevarán un registro general de dichos bienes para fines de administración. Constituyen bienes de uso público: a) Las calles, avenidas, puentes, pasajes y demás vías de comunicación y circulación; b) Las plazas, parques y demás espacios destinados a la recreación u ornato público y promoción turística; c) Las aceras que formen parte integrante de las calles y plazas y demás elementos y superficies accesorios de las vías de comunicación o espacios públicos a que



se refieren los literales a) y b); d) Las quebradas con sus taludes y franjas de protección; los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección, siempre que no sean de propiedad privada, de conformidad con la ley y las ordenanzas; e) Las superficies obtenidas por rellenos de quebradas con sus taludes; f) Las fuentes ornamentales de agua destinadas a empleo inmediato de los particulares o al ornato público; g) Las casas comunales, canchas, mercados, escenarios deportivos, conchas acústicas y otros de análoga función de servicio comunitario; y, h) Los demás bienes que en razón de su uso o destino cumplen una función semejante a los citados en los literales precedentes, y los demás que ponga el Estado bajo el dominio de los gobiernos autónomos descentralizados. Aunque se encuentren en urbanizaciones particulares y no exista documento de transferencia de tales bienes al gobierno autónomo descentralizado, por parte de los propietarios, los bienes citados en este artículo, se considerarán de uso y dominio público. Los bienes considerados en los literales f) y g) se incluirán en esta norma, siempre y cuando hayan sido parte del porcentaje que obligatoriamente deben dejar los urbanizadores en beneficio de la comunidad”

“(…) Art. 419.- Bienes de dominio privado. - Constituyen bienes de dominio privado los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios de los gobiernos autónomos descentralizados. Estos bienes serán administrados en condiciones económicas de mercado, conforme a los principios de derecho privado. Constituyen bienes del dominio privado: a) Los inmuebles que no forman parte del dominio público; b) Los bienes del activo de las empresas de los gobiernos autónomos descentralizados que no prestan los servicios de su competencia; c) Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales; y, d) Las inversiones financieras directas del gobierno autónomo descentralizado que no estén formando parte de una empresa de servicio público, como acciones, cédulas, bonos y otros títulos financieros”.

La quebrada El Timbo originalmente era un cauce natural plagado de vegetación nativa. construido sobre lo que fue el corredor original de la quebrada. Con el paso del tiempo,



se observó un proceso de relleno significativo, impulsado por la Alcaldía de Mejía. El relleno sirvió para nivelar y estructurar el terreno, posibilitando la Instalación de infraestructura recreativa como senderos, piletas temáticas, sistemas de riego e iluminación, juegos infantiles, esculturas.

El Parque Lineal el Timbo ahora Parque Manantial de los Volcanes, fue reconstruido aproximadamente en el año 2017 en base a documentos técnicos y propuestas urbanísticas, ya que la quebrada funcionaba como vertedero informal, lo que obstruía el cauce del agua y degradaba su entorno, la mala gestión y la falta de conciencia ambiental debilitaban el sentido de pertenencia ciudadana.

Basado en lo establecido en el COOTAD, el GAD Municipal del Cantón Mejía en el año 2017 inicia con el proyecto de la Construcción de la Primera Fase del Parque Lineal El Timbo, el mismo que pretendió alcanzar los siguientes objetivos:

- Regenerar el cauce natural
- Reordenar la vegetación en diferentes niveles
- Instalar senderos peatonales
- Implementar normativas de uso de suelo para preservar el corredor verde urbano

Objetivos que buscan posicionar el Parque Lineal como un conector ecológico, mejorando la calidad ambiental y social del territorio.

Este parque lineal representa una visión moderna de urbanismo ecológico, un espacio público verde que recupera el cauce de la quebrada, articula barrios y parroquias; y, Fomenta sentido de pertenencia y conciencia ecológica.

El Parque Lineal El Timbo ha sido llenado y urbanizado para transformarse en el Parque Manantial de los Volcanes, donde el antiguo cauce se convierte en un espacio público de recreación, arte y ecología urbana. Este proceso ha implicado:

- El relleno físico de la quebrada,
- La reconfiguración paisajística con infraestructura moderna,
- Un enfoque simbólico en el agua



Luego del análisis realizado, y de una exhaustiva búsqueda de información tanto física como digital en el archivo de esta dirección no se encuentra documentación legal del predio donde actualmente se encuentra el Parque Manantial de los Volcanes, ubicado en el sector El Complejo, zona urbana de la parroquia de Machachi. Además, verificados los datos del levantamiento planimétrico elaborado para el efecto, la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros determina que el levantamiento se encuentra ajustado a la Cartografía Municipal.

8. CONCLUSIONES / RECOMENDACIONES

- Luego de realizar una búsqueda exhaustiva en el archivo físico de esta dirección se determina que no existe documentación legal necesaria para acreditar su propiedad o titularidad de los predios signados con claves catastrales Nro. 1703500106027002000 y 1703500106067022000, ubicados en el sector El Complejo, zona urbana de la parroquia de Machachi. (Parque Manantial de los Volcanes)
- De acuerdo al memorando Nro. 2025-210-RPM, de fecha 17 de julio de 2025, el Dr. Edison Ulloa, Registrador de la Propiedad del cantón Mejía menciona *"(...) cabe mencionar que revisados los libros, índices y registros de esta entidad NO se encuentra inscrita propiedad alguna referente a la clave catastral 1703500106027002000"*.
- De acuerdo al CERTIFICADO DE BUSQUEDA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, el mismo que fue remitido a esta Dirección en el cual CERTIFICA: *"Que revisados los índices en el sistema del Registro de la Propiedad únicamente en base a lo solicitado, no se halla inscripción del predio con clave catastral No. 1703500106067022000"*.
- Se recomienda revisar el plano incluido en el Anexo 1, el cual ha sido elaborado por la Dirección de Obras Públicas con Memorando Nro. GADMCM-OBAS-2025-0519-M, de fecha 27 de junio de 2025, a fin de complementar el análisis técnico expuesto en el presente informe.
- Se sugiere que se tomen las medidas necesarias para regularizar la situación legal



de los predios y asegurar su propiedad o posesión de acuerdo a lo que establece la Ordenanza que Regula el Proceso de Regularización de los Bienes Inmuebles Mostrencos y/o Vacantes, ubicados en la Zona Urbana y Suelo Rural de Expansión Urbana del Cantón Mejía.

9. ANEXOS

- Certificado de búsqueda del Registro de la Propiedad
- Informe Nro. GADMCM-DIPLAT-2025-0753-M de Planificación Territorial (IPRUS)
- Informe GADMCM-DSCR-2025-257-M, Seguridad Ciudadana y Riesgos
- Levantamiento Planimétrico de los Predios
- Fichas Catastrales
- Fichas Generales de Linderos

10. FIRMAS

Elaborado y Revisado por:



Firmado digitalmente por:
NORMA TANNY
CARVAJAL YÁÑEZ
Validez del documento con FirmasDT

Abg. Norma Carvajal Yáñez
Analista de Avalúos y Catastros

Autorizado por:



Firmado digitalmente por:
STEFANNY PAMELA
PILLAJO CUEVA
Validez del documento con FirmasDT

Mgs. Stefanny Pillajo Cueva
Directora de Geomática, Avalúos y
Catastros



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

Memorando Nro. 2025-0457-DGAYC
Machachi, 21 de julio de 2025

PARA: MGTR. ISRAEL ENRIQUEZ
PROCURADOR SÍNDICO (E)

DE: MGS. STEFANNY PILLAJO
DIRECTORA DE GEOMÁTICA, AVALÚOS Y CATASTROS

ASUNTO: BIEN MOSTRENCO – PREDIO PARQUE DEL AGUA.

De mi consideración:

Después de enviarle un cordial saludo Sr. Procurador Síndico, me dirijo a Usted, para dar cumplimiento lo que establece la ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE LA LEGALIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS Y/O VACANTES, UBICADOS EN LA ZONA URBANA Y SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTÓN MEJÍA /vigente), en el artículo 10.- "(...)LA DIRECCIÓN DE GEOMÁTICA, AVALÚOS Y CATASTROS.- Emitirá en un plazo máximo de 15 días, una certificación de la existencia del bien inmueble determinando la persona que se encuentra en posesión y del valor que conste en el registro catastral municipal vigente a la fecha" y en los Artículos 11 y 12, en los cuales menciona que la Dirección de Planificación Territorial y Procuraduría Síndica emitirán los informes correspondientes.

Con la finalidad de continuar con el proceso, solicito el análisis y la viabilidad para declarar bien mostrenco los predios catastrados a nombre del GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA, signados con claves catastrales Nro. 170351703500106027002000 y 1703500106067022000.

Por lo expuesto y en base a la Ordenanza vigente, la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros del GAD Municipal del Cantón Mejía CERTIFICA: la existencia de los predios signados con claves catastrales 170351703500106027002000 y 1703500106067022000, ubicados en la zona urbana de la parroquia de Machachi, los mismos que se encuentran catastrados a nombre del GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA. y consta con los siguientes avalúos:

CLAVE CATASTRAL	PARROQUIA	AV. CATASTRAL TERRENO	AV. CATASTRAL DE CONSTRUCCIÓN	TOTAL
1703500106027002000	MACHACHI	\$ 29.966,04	-----	\$ 29.966,04
1703500106067022000	MACHACHI	\$ 77.156,08	-----	\$ 77.156,08



Dirección de
**Geomática, Avalúos
Y Catastros**

DIR: Machachi, Palacio Municipal
Jose Mejia E-50 y Simon Bolivar
TELF: 023819250 Ext. 224
www.municipiodemejia.gob.ec



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,



STEFANNY PAMELA
PILLAJO CUEVA

Mgs. Stefanny Pillajo

DIRECTORA DE GEOMÁTICA, AVALÚOS Y CATASTROS

NC

Adjunto. - Informe Técnico de la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros



Dirección de
**Geomática, Avalúos
Y Catastros**

DIR. Machachi, Palacio Municipal
Jose Mejia E-50 y Simon Bolivar
TELF. 023819250 Ex1 224
www.municipiodemejia.gob.ec

FICHA CATASTRAL URBANA

Pedro 2

Gobierno Municipal Cantón Mejía

Dirección Geomática, Avalúos y Catastros



FICHA CATASTRAL URBANA

Fecha: 2025-08-05 11:54:35

INFORMACIÓN PREDIAL

IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO

Nombre o razón social:	GOBIERNO AUTONOMO MUNICIPAL DEL CANTON MEJIA
C.I./R.U.C:	1760003760001
Estado civil:	SOLTERO
Fecha de nacimiento:	DESCONOCIDO
Porcentaje de adquisición:	100.00 %

DATOS DEL PREDIO

Clave catastral:	1703500106027002000
Clave catastral anterior:	5006027002
Número de Lote:	0
Zona:	URBANO
Dirección:	MACHACHI, COLEGIO MACHACHI, PABLO GUARDERAS
Nomenclatura:	

SERVICIOS BÁSICOS

Abastecimiento de agua:	Red Pública
Alcantarillado:	Red Separada
Energía Eléctrica:	Tiene Red Pública
Otros:	No tiene

DOCUMENTACIÓN LEGAL

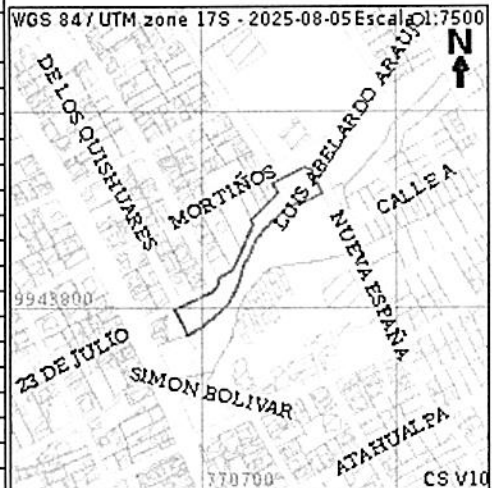
Tipo transferencia:	
Notaria:	
No. Registro:	
Documento legal:	
Fecha inscripción:	
Provincia:	PICHINCHA
Cantón:	MEJIA
Fecha celebración:	

DESCRIPCIÓN DE ÁREAS

Frente:	2.38 m
Fondo:	210.28 m
Área terreno gráfico:	4,083.77 m ²
Área terreno según escritura:	0 m ²
Área de construcción:	
Área total construcción:	0 m

ÁVALUO CATASTRAL

Ávaluo terreno:	\$ 29,966.04
Ávaluo construcciones:	\$ 0.00
Ávaluo total:	\$ 29,966.04



FOTOGRAFÍA DE LA VIVIENDA

PROPIETARIO(S)

N.	Nombre	C.I./R.U.C	%	Principal
1	GOBIERNO AUTONOMO MUNICIPAL DEL CANTON MEJIA	1760003760001	100.00	SI

NOTAS:

DE LA FICHA CATASTRAL

Conforme a la Ley de Registro, es el Registrador de la Propiedad la autoridad competente para certificar sobre la propiedad de un predio. El catastro no da ni quita derechos sobre la titularidad de bienes inmuebles, en tal virtud no es procedente ni legal, que esta Ficha Catastral, por sí sola; sea utilizada para legalizar transferencias de dominio, urbanizaciones, fraccionamientos, ni autoriza trabajo alguno en el inmueble.

Verificada la información de este documento, y si los datos no concuerdan con la realidad física del inmueble, el administrado tiene la obligación de realizar la correspondiente actualización catastral del predio ante el Organismo Competente del Gobierno Municipal del Cantón Mejía.

REGULARIZACION DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS

Se considerará que existe un excedente dentro del área urbana, cuya regularización deberá sujetarse a la "REFORMATORIA A LA ORDENANZA PARA REGULARIZAR LOS EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE LAS SUPERFICIES DE TERRENO; siempre que el excedente supere el error técnico permisible, el mismo que será de hasta diez por ciento (10%) del área establecida en el título de propiedad del bien inmueble.

Para el cálculo dentro del área rural de la jurisdicción cantonal, se considerará como error técnico permisible conforme lo siguiente: 0 m²- 100.000 m² (10 has) hasta el 15% del área establecida en el título de propiedad del bien inmueble; 100.001 m² - 500.000 m² (50 has) hasta el 10% del área establecida en el título de propiedad del bien inmueble; y 500.001 m² - en adelante hasta el 5% del área establecida en el título de propiedad del bien inmueble.

Si el excedente supera el error técnico de medición previsto, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.



Director Geomática Avalúos y Catastros

Validado por: Carvajal Yánez Norma Fanny

Gobierno Municipal Canton Mejía

Pedro 3

Gobierno Municipal Cantón Mejía

Dirección Geomática, Avalúos y Catastros



FICHA CATASTRAL URBANA		Fecha: 2025-08-05 12:14:07		
INFORMACIÓN PREDIAL		IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE		
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO				
Nombre o razón social:	GOBIERNO AUTONOMO MUNICIPAL DEL CANTON MEJIA			
C.I./R.U.C:	1760003760001			
Estado civil:	SOLTERO			
Fecha de nacimiento:	DESCONOCIDO			
Porcentaje de adquisición:	100.00 %			
DATOS DEL PREDIO				
Clave catastral:	1703500106067022000			
Clave catastral anterior:				
Número de Lote:	Relleno Quebrada			
Zona:	URBANO			
Dirección:	MACHACHI, EL COMPLEJO, LUIS ABELARDO ARAUJO			
Nomenclatura:				
SERVICIOS BÁSICOS				
Abastecimiento de agua:	Red Pública			
Alcantarillado:	Red Separada			
Energía Eléctrica:	Tiene Red Pública			
Otros:	No tiene			
DOCUMENTACIÓN LEGAL				
Tipo transferencia:				
Notaria:				
No. Registro:				
Documento legal:				
Fecha inscripción:				
Provincia:	PICHINCHA			
Cantón:	MEJIA			
Fecha celebración:				
DESCRIPCIÓN DE ÁREAS				
Frente:	14.45 m			
Fondo:	157.74 m			
Área terreno gráfico:	5,006.86 m²			
Área terreno según escritura:	0 m²			
Área de construcción:				
Área total construcción:	0 m			
ÁVALUO CATASTRAL				
Ávaluo terreno:	\$ 77,156.08			
Ávaluo construcciones:	\$ 0.00			
Ávaluo total:	\$ 77,156.08			
PROPIETARIO(S)				
N.	Nombre	C.I./R.U.C	%	Principal
1	GOBIERNO AUTONOMO MUNICIPAL DEL CANTON MEJIA	1760003760001	100.00	SI
NOTAS:				
DE LA FICHA CATASTRAL				
Conforme a la Ley de Registro, es el Registrador de la Propiedad la autoridad competente para certificar sobre la propiedad de un predio. El catastro no da ni quita derechos sobre la titularidad de bienes inmuebles, en tal virtud no es procedente ni legal, que esta Ficha Catastral, por sí sola; sea utilizada para legalizar transferencias de dominio, urbanizaciones, fraccionamientos, ni autoriza trabajo alguno en el inmueble. Verificada la información de este documento, y si los datos no concuerdan con la realidad física del inmueble, el administrado tiene la obligación de realizar la correspondiente actualización catastral del predio ante el Organismo Competente del Gobierno Municipal del Cantón Mejía.				
REGULARIZACION DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS				
Se considerará que existe un excedente dentro del área urbana, cuya regularización deberá sujetarse a la "REFORMATORIA A LA ORDENANZA PARA REGULARIZAR LOS EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE LAS SUPERFICIES DE TERRENO"; siempre que el excedente supere el error técnico permisible, el mismo que será de hasta diez por ciento (10%) del área establecida en el título de propiedad del bien inmueble. Para el cálculo dentro del área rural de la jurisdicción cantonal, se considerará como error técnico permisible conforme lo siguiente: 0 m²- 100.000 m² (10 has) hasta el 15% del área establecida en el título de propiedad del bien inmueble; 100.001 m² - 500.000 m² (50 has) hasta el 10% del área establecida en el título de propiedad del bien inmueble; y 500.001 m² - en adelante hasta el 5% del área establecida en el título de propiedad del bien inmueble. Si el excedente supera el error técnico de medición previsto, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.				



Director Geomática Avalúos y Catastros

Validado por: Carvajal Yáñez Norma Fanny

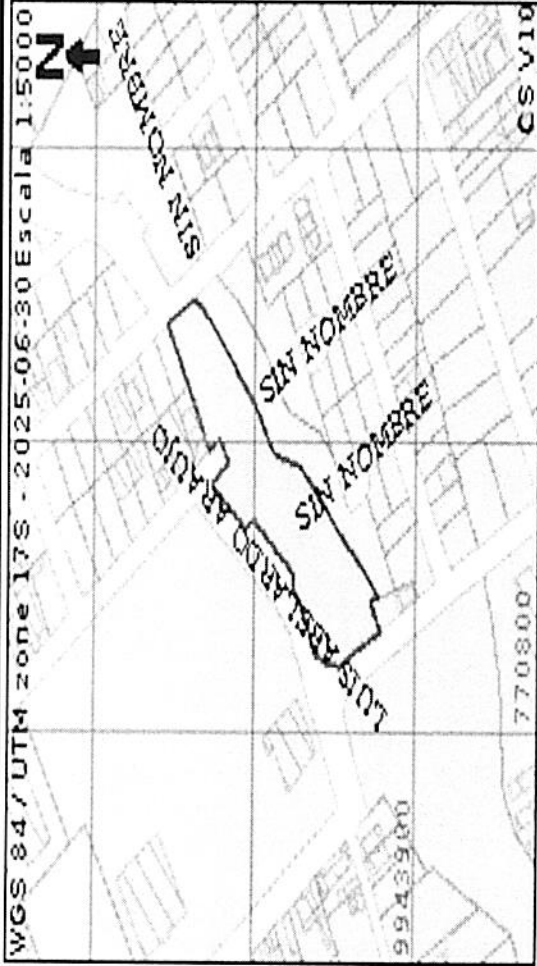
Gobierno Municipal Canton Mejía



INFORME GENERAL DE LINDEROS
GAD MUNICIPAL DEL CANTON DE MEJIA
DIRECCION DE GEOMATICA Y CATASTROS



PLANO



IDENTIFICACION Y DATOS DE LOCALIZACION DEL PREDIO									
CLAVE CATASTRAL	1703500106067022000			N.- PREDIO			LOTE SIN CONST.		
TIPO DE PROPIEDAD	UNIPROPIEDAD			USO					
DIRECCION	CALLE NUEVA ESPAÑA Y CALLE VENEZUELA								
PARROQUIA/BARRIO	MACHACHI-EL COMPLEJO								
ZONIFICACION	AREA URBANA			NUMERO DE LOTE			0		
IDENTIFICACION DEL TITULAR DE DOMINIO									
N.- PROPIETARIO/S	C.C./PASAPORTE								
1	GOBIERNO AUTONOMO DESENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MEJIA								
2									
3									
4									
5									
DOCUMENTACION LEGAL									
DOCUMENTO LEGAL	JUZGADO			TIPO TRANSF.					
NOTARIA				FECHA					
PROVINCIA				CANTON					
REGISTRO				FECHA DE INSCRIP.					

DATOS TECNICOS DEL PREDIO Y DE EXPROPIACION

AREAS Y AVALUOS				LINDEROS		DIMENSION (m)	
TOTAL TERRENO	AREAS (m2)	AVALUOS (dolares)	VALOR x m2 (dolares)	NORTE	CAZALUISA JOSE LEONIDAS	24.90	
TOTAL CONSTRUCCION	5006.86	77156.08	15.41000		IZA FONSECA RICARDO JOSE	25.85	
	0.00	0.00	0.00000		CALLE PADRE PABLO REYES	10.00	
				SUR	CALLE LUIS ABELARDO ARAUJO	25.50-31.70-25.92-1.55-14.45	
					GOBIERNO AUTONOMO DESENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MEJIA	157.60	
				ESTE	VELOSO SEGUNDO ARTURO	12.70	
					CALLE VENEZUELA	18.26	
					CALLE PADRE PABLO REYES	13.40	
				OESTE	CALLE LUIS ABELARDO ARAUJO	6.25	
					CALLE PADRE PABLO REYES	7.80	
					CALLE LUIS ABELARDO ARAUJO	5.85	
					CALLE NUEVA ESPAÑA	28.64	
					VELOSO SEGUNDO ARTURO	5.61	
VALOR:				RESPONSABLE	GEOM. RAUL VALLE		

OBSERVACIONES: LAS AREAS FUERON CALCULADAS EN BASE A LA CARTOGRAFIA MUNICIPAL EXISTENTE	ELABORADO POR:	
	 RAUL ENRIQUE VALLE DIRECCION DE GEOMATICA Y CATASTROS D. Informes / INFORME GENERAL DE LINDEROS CATASTRO 2025	 STEFANNY PAMELA PILLAJO CUEVA DIRECCION DE GEOMATICA Y CATASTROS D. Informes / INFORME GENERAL DE LINDEROS CATASTRO 2025
	Mgs. Stefanny Pillaio DIRECTORA DE GEOMATICA Y CATASTROS	
	SELLOS MUNICIPALES	



INFORME GENERAL DE LINDEROS
GAD MUNICIPAL DEL CANTON DE MEJIA
DIRECCION DE GEOMATICA Y CATASTROS



PLANO

WGS 84 UTM ZONE 17S - 2025-07-18 Escala 1:7500

IDENTIFICACION Y DATOS DE LOCALIZACION DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL	1703500106027002000	N.º PREDIO	
TIPO DE PROPIEDAD	UNIPROPIEDAD	USO	LOTE SIN CONST.
DIRECCION	AV PABLO GUARDERAS Y CALLE NUEVA ESPAÑA		
PARROQUIA/BARRIO	MACHACHI-EL COMPLEJO		
ZONIFICACION	AREA URBANA	NUMERO DE LOTE	0

IDENTIFICACION DEL TITULAR DE DOMINIO

N.º	PROPIETARIO/S	C.C./PASAPORTE
1	GOBIERNO AUTONOMO DESENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MEJIA	1760003760001
2		
3		
4		
5		

DOCUMENTACION LEGAL

DOCUMENTO LEGAL	JUZGADO	TIPO TRANSF.
NOTARIA		FECHA
PROVINCIA		CANTON
REGISTRO		FECHA DE INSCRIP.

DATOS TECNICOS DEL PREDIO Y DE EXPROPIACION

AREAS Y AVALUOS			LINDEROS	DIMENSION (m)
TOTAL TERRENO	4083.77	29966.04	CALLE LUIS ABELARDO NARANJO	35.78 - 10.88
TOTAL CONSTRUCCION	0.00	0.00	VARIOS PROPIETARIOS	38.72 - 54.01 -15.88
			CALLE DE LOS PANZAS	59.43
			DIRECCION DISTRITAL 17D11-MEJIA-RUMINAHUI-EDUCACION	209.45
			CALLE NUEVA ESPAÑA	24.98
			CAIZALUISA JOSE LEONIDAS	11.17
			CRIOLO CAIZA VERONICA Y OTROS	4.34
			LUJE VARGAS KLEBER MARCELO	28.25
VALOR:				

RESPONSABLE

GEOM. RAUL VALLE

OBSERVACIONES:

LAS AREAS FUERON CALCULADAS EN BASE A LA CARTOGRAFIA MUNICIPAL EXISTENTE

ELABORADO POR:

Geom. Raúl Valle

Mgs. Stefanny Pillajo

DIRECTORA DE GEOMATICA Y CATASTROS

SELLOS MUNICIPALES

D / Informes / INFORME GENERAL DE LINDEROS CATASTRO 2025

CERTIFICADO DE BÚSQUEDA



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

REGISTRO DE LA
PROPIEDAD

CERTIFICADO DE BÚSQUEDA

Fecha Ingreso (dd-mm-yyyy):

27-06-2025

CRP Nro. 5631

Referencia: Rep. 2205. Insc. 1545. Año. 2007.-

El Suscrito Registrador de la Propiedad y Mercantil, vista la petición precedente en forma legal, CERTIFICA: Revisados los índices en el sistema del Registro de la Propiedad únicamente en base a lo solicitado a nombre del **MUNICIPIO DEL CANTÓN MEJÍA**, consta como propietario del lote ubicado en la Avenida Pablo Guarderas, junto al Colegio Nacional Machachi parroquia Machachi, cantón Mejía, Adquirido mediante escritura pública otorgada el cinco de Septiembre del dos mil siete, ante el Notario del cantón Rumiñahui doctor Carlos Martínez Paredes, inscrita el veinte y seis de Octubre del dos mil siete, por expropiación a Luis Humberto Velasquez Oña.- Este registro no se responsabiliza por los datos asignados errónea o dolosamente por el solicitante, la búsqueda se ha realizado única y exclusivamente con la información proporcionada en la solicitud, esto de acuerdo a lo estipulado en el Art. 6 del Reglamento a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

Fecha Elaboración (dd-mm-yyyy hh:mm)

30-06-2025 04:52

Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.

Certificado Nro. 5631

Tiempo de Vigencia: 60 días

Responsable: SANCHEZ POLANCO JOHANNA LIZETH



En virtud de que los datos registrales del sistema son susceptibles de actualización, rectificación o supresión, con arreglo a la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y Ley de Registros, el interesado deberá comunicar cualquier falla o error en este Documento al Registrador de la Propiedad o a sus funcionarios, para su inmediata



REGISTRADOR
Firmado por: EDISON ROBERTO ULLOA
ARGUELLO
Fecha: 30/06/2025 16:55:49



RESPONSABLE
Firmado por: JOHANNA LIZETH SANCHEZ
POLANCO
Fecha: 30/06/2025 16:55:49

NÚMERO 1545

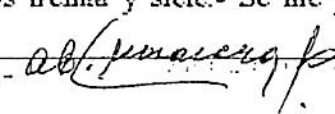
INDEMNIZACION POR EXPROPIACION En Machachi, hoy Viernes veinte y seis de Octubre del
Machachi-U dos mil siete, a las diez horas, se me presentó la primera
\$ 3.719,53 copia de la escritura otorgada el cinco de Septiembre del
MUNICIPIO DEL dos mil siete, ante el Notario del cantón Rumiñahui
CANTON MEJIA- doctor Carlos Martínez Paredes, de la cual se registra:-
a Que comparecen por una parte el I Municipio del
cantón Mejía, legalmente representado por el Licenciado
LUIS VELASQUEZ OÑA- LUIS ALBERTO MUÑOZ SARAGOSIN Y doctor
A. L. R.2205.- WILSON GERMAN VILLARRUEL GUDIÑO, en sus
calidades de Alcalde y Procurador Síndico, respectivamente, según se desprende de los
documentos que se adjunta como habilitante a la presente escritura. A quienes de
conocer doy fe en virtud de haberme exhibido sus cédulas de ciudadanía que enciopian
fotostáticas debidamente certificadas por mí, agrego a la presente como documento
habilitante. Los comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad Y por
otra parte el señor LUIS HUMBERTO VELASQUEZ OÑA, casado con la señora Isabel
Yáñez, hábil y capaz cual en derecho se requiere para comparecer en este acto. El
compareciente es de nacionalidad ecuatoriana mayor de edad, domiciliado en la ciudad de
Quito, Provincia de Pichincha de tránsito por esta ciudad de Sangolquí. Advertidos que
fueron las comparecientes por mí el notario de los efectos y resultados de esta escritura
así como examinadas que fueron en forma aislada y separada de que comparecen al

1 otorgamiento de la misma sin coacción amenazas, temor reverencial ni promesa o
2 seducción me piden que eleve a escritura pública el texto de la minuta que me entregan
3 cuyo tenor literal y que transcribo a continuación en el siguiente.- SEÑOR NOTARIO.-
4 En el protocolo de escrituras públicas a su cargo dignese autorizar e incorporar una de
5 ~~indemnización por expropiación al tenor de las siguientes cláusulas.- PRIMERA.-~~
6 COMPARECIENTES.- A otorgar la presente escritura pública comparecen por una
7 parte el señor LUIS HUMBERTO VELASQUEZ OÑA, casado, domiciliado en Quito,
8 por sus propios derechos; y, por otra, el Ilustre Municipio del cantón Mejía, legalmente
9 representado por los señores licenciado Luis Alberto Muñoz Saragosín y doctor Wilson
10 Germán Villarruel Gudíño, Machachi y Sangotquí en sus calidades de Alcalde y
11 Procurador Sindico respectivamente, conforme se justifica con el documento adjunto
12 quienes convienen en suscribir el presente convenio de expropiación.- SEGUNDA.-
13 ANTECEDENTES.- DOS. UNO.- Mediante escritura pública otorgada el veinte y dos de
14 noviembre de mil novecientos cincuenta y nueve ante el Notario del cantón Mejía señor
15 Leonidas Albuja Vasconez, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo
16 cantón el veinte y dos de diciembre de mil novecientos cincuenta y nueve el señor Luis
17 Humberto Velasquez Oña adquirió el inmueble compuesto de casa y terreno, conocido
18 con el nombre de El Molino-Taguachi, ubicado en la zona urbana de la parroquia
19 Machachi, cantón Mejía, Provincia de Pichincha por partición con Adelaida Oña y otros,
20 inmueble que en la actualidad está enmarcado dentro de los siguientes linderos y
21 dimensiones.- NORTE, en parte con derecho de protección de la quebrada con veinte y
22 cinco metros doce metros veinte centímetros, treinta y siete metros veinte y tres
23 centímetros diez y ocho metros setenta y siete centímetros, veinte y un metros cincuenta y
24 siete centímetros, y, diez y siete metros treinta y cinco centímetros área municipal con
25 cuarenta y siete metros veinte y ocho centímetros; y, con propiedad de la familia Simba,
26 con treinta y seis metros diez centímetros; SUR, en parte con propiedad del Colegio
27 Nacional Machachi con veinte y cinco metros, cinco metros, cero ocho centímetros;
28 cuarenta y cuatro metros sesenta y nueve centímetros, quince metros treinta y cuatro

centímetros, treinta y cinco metros sesenta y nueve centímetros, cuatro metros cincuenta y dos centímetros, ocho metros cincuenta y seis centímetros, trece metros diez centímetros, diez y ocho metros, cero tres centímetros, treinta y seis metros ochenta y cinco centímetros, y, con el Gremio de Mecánicos con cuarenta y dos metros setenta y cinco centímetros, ESTE, con la calle Nueva España, con sesenta y siete metros veinte y dos centímetros, y, OESTE, con la Avenida Pablo Guarderas, con veinte y cuatro metros treinta y seis centímetros, y, seis metros setenta y dos centímetros.- Con un área total de ocho mil quinientos veinte y nueve metros cuadrados setenta y dos decímetros.- DOS.- DOS.- Mediante escritura pública otorgada el veinte de octubre de mil novecientos ochenta y siete ante el Notario del cantón Mejía señor Leonidas Albuja Vascónez legalmente inscrita en el Registro de la propiedad del mismo cantón el diez y ocho de enero de mil novecientos ochenta y ocho, la Ilustre Municipalidad del cantón Mejía adquirió el lote de terreno número UNO situado en la zona urbana de la parroquia Machachi, cantón Mejía, provincia de Pichincha por transferencia de dominio realizada por Tránsito Asunción Cola Guacapiña y otros, inmueble que se encuentra en la actualidad circunscrito dentro de los siguientes linderos.- NORTE, con propiedad de Clara Mercedes Chicaiza Maigua en trece metros cuarenta y cuatro centímetros; SUR, con calle Caras en diez y siete metros noventa y cinco centímetros; ESTE, con propiedad Municipal (Sindicato de Trabajadores) en diez y seis metros cincuenta y seis centímetros; y, OESTE, con propiedad de María Isabel Cadena Proaño con diez y siete metros cero cuatro centímetros.- La superficie del lote es de doscientos cincuenta y cuatro metros cuadrados ochenta y dos decímetros cuadrados.- DOS.- TRES.- Cumplidos con todos los tramites previos y una vez que se han emitido los informes el Ilustre Concejo en sesión del treinta y uno de agosto del dos mil siete, RESOLVIÓ: UNO).- Declarar en utilidad pública con fines de expropiación urgente y expedir el acuerdo de ocupación inmediata el inmueble de propiedad del señor LUIS HUMBERTO VELASQUEZ OÑA, de clave catastral número cinco cero cero seis cero dos siete cero cero dos ubicada en la Avenida Pablo Guarderas, junto al Colegio Nacional Machachi parroquia Machachi, cantón Mejía,

1 provincia de Pichincha con los siguientes linderos: NORTE, en parte con derecho de
2 protección de la quebrada, con veinte y cinco metros doce metros veinte centímetros,
3 treinta y siete metros veinte y tres centímetros, diez y ocho metros setenta y siete
4 centímetros, veinte y un metros cincuenta y siete centímetros, y, diez y siete metros
5 treinta y cinco centímetros, área municipal con cuarenta y siete metros veinte y ocho
6 centímetros, y, con propiedad de la familia Simba, con treinta y seis metros diez
7 centímetros; SUR, en parte con propiedad del Colegio Nacional Machachi con veinte y
8 cinco metros cinco metros cero ocho centímetros cuarenta y cuatro metros sesenta y
9 nueve centímetros quince metros treinta y cuatro centímetros treinta y cinco metros
10 sesenta y nueve centímetros; cuatro metros cincuenta y dos centímetros, ocho metros
11 cincuenta y seis centímetros, trece metros diez centímetros, diez y ocho metros cero tres
12 centímetros treinta y seis metros ochenta y cinco centímetros y con el Gremio de
13 Mecánicos con cuarenta y dos metros setenta y cinco centímetros; ESTE, con la calle
14 Nueva España con sesenta y siete metros veinte y dos centímetros, y, OESTE, con la
15 Avenida Pablo Guarderas, con veinte y cuatro metros, treinta y seis centímetros, y, seis
16 metros setenta y dos centímetros. Con un área total de ocho mil quinientos veinte y nueve
17 metros cuadrados setenta y dos decímetros para ser destinado a la implementación del
18 proyecto "RECUPERACIÓN Y PARQUE LINEAL DE LA QUEBRADA EL TIMBO".
19 DOS).- Entregar al afectado en permuta por la diferencia de la disponibilidad
20 presupuestaria el lote de propiedad municipal signado con la clave catastral número cinco
21 cero cero dos cero dos uno cero tres cinco, para lo cual se cambia la categoría de bien de
22 dominio público a bien de dominio privado, en conformidad con el artículo doscientos
23 cincuenta y nueve de la ley orgánica de Régimen Municipal Codificada; TRES).- Facultar
24 al señor Alcalde y al Procurador Sindico Municipal para que busquen en acuerdo con el
25 propietario del inmueble en caso al avalúo catastral y aplicando para el efecto lo previsto
26 en el artículo doscientos cuarenta y cuatro de la Codificación de la ley orgánica de
27 Régimen Municipal de no ser posible el acuerdo para que se inicie y tramite el juicio de
28 expropiación, CUATRO).- La Municipalidad correrá con los gastos de Notario y

1 Registro, CINCO).- Notificar a los señores propietario y registrador de la propiedad del
2 cantón Mejía para los efectos legales pertinentes, conforme consta del oficio número dos
3 mil siete guión doscientos treinta y cuatro guión SCM, del treinta y uno de agosto del dos
4 mil siete.- DOS.- CUATRO.- Entre el señor Alcalde y el afectado han llegados a un
5 acuerdo mediante el cual acepta la expropiación el pago de la cantidad de setenta mil
6 dólares, y, la permuta del lote de propiedad municipal signado con la clave catastral
7 número cinco.cero.cero.dos.cero.dos.uno.cero.tres.cinco, ubicado en la calle Caras junto a
8 la Sede del Sindicato Unico de Trabajadores Municipales, zona urbana de la parroquia de
9 Machachi, cantón Mejía, Provincia de Pichincha.- TERCERA.- INDEMNIZACIÓN.- El
10 señor Luis Humberto Velásquez Oña, transfiere y da en perpetua enajenación forzosa, por
11 expropiación a favor del Municipio del cantón Mejía el inmueble de la superficie de ocho
12 mil quinientos veinte y nueve metros cuadrados, setenta y siete decímetros cuadrados,
13 descrito en el numeral DOS. UNO de la cláusula anterior el mismo que será destinado
14 exclusivamente para implementar el proyecto de recuperación y parque lineal de la
15 quebrada el Timbo. La venta pese a indicarse la superficie se la hace como cuerpo cierto.
16 CUARTA.- PRECIO Y TRANSFERENCIA DE DOMINIO.- El precio fijado de común
17 acuerdo entre las partes es de SETENTA MIL DÓLARES de los Estados unidos de
18 Norteamérica, en el cual se encuentra incluido el cinco por ciento como precio de
19 afección conforme lo dispuesto en el artículo doscientos cuarenta y cuatro de la Ley
20 Orgánica de Régimen Municipal y se pagará con cargo a partida presupuestaria número
21 trescientos sesenta punto ocho punto cuatro punto cero tres punto cero uno, pago que se
22 efectuará a la protocolización del presente instrumento.- El afectado transfiere al
23 Municipio la posesión y dominio del lote de terreno con todas sus construcciones usos,
24 costumbres, servidumbres y más derechos reales anexos, sobre el que no pesa ningún
25 gravamen, conforme consta del certificado del Registro de la propiedad sujetándose al
26 saneamiento por evicción de conformidad con la ley.- QUINTA.- PERMUTA.- Para
27 completar el valor de la expropiación el Municipio de conformidad con la resolución del
28 Ilustre Concejo en sesión del treinta y uno de agosto del dos mil siete, transfiere a favor

1 del vendedor la posesión y dominio del lote de terreno de su propiedad adquirido
2 conforme se indica en el numeral DOS: DOS. De la cláusula segunda, ubicado en la calle
3 Caras, zona urbana de la parroquia Machachi, cantón Mejía, Provincia de Pichincha, junto
4 a la sede del Sindicato Único de Trabajadores Municipales de la superficie de doscientos
5 cincuenta y cuatro metros cuadrados ochenta y dos decímetros cuadrados con todos sus
6 usos, costumbres, servidumbres y más derechos reales anexos sobre el que no pesa ningún
7 gravamen conforme consta del certificado del Registro de la propiedad.- SEXTA.-
8 CUANTÍAS.- Las cuantías del presente contrato es de SETENTA Y OCHO MIL
9 DOSCIENTOS DÓLARES, que corresponde la indemnización en la que se incluye la
10 permuta del lote municipal.- SÉPTIMA.- GASTOS E INSCRIPCIÓN.- Los gastos de esta
11 escritura hasta su perfeccionamiento correrá a cargo del Municipio cuyos personeros
12 quedan facultados para solicitar la inscripción en el Registro de la propiedad.- Se aclara
13 que el presente contrato está exento de toda clase de impuestos y tasas municipales y
14 fiscales, inclusive de registro de la Propiedad.- Se aclara que el presente contrato está
15 exento de toda clase de impuesto y tasas municipales y fiscales, inclusive de registro en
16 conformidad con el artículo doscientos cuarenta y cuatro de la ley de Régimen Municipal
17 Codificada.- OCTAVA.- ACEPTACIÓN.- Las partes se afirman, ratifican y aceptan el
18 contenido total de este contrato por estar de conformidad con sus intereses y solicitan a
19 Usted señor Notario se servirá agregar las demás cláusulas de estilo, para la plena
20 validez.- Hasta aquí la minuta, la misma que está firmada por el doctor Wilson G.
21 Villarruel, con matrícula profesional del Colegio de Abogados de Quito, número dos mil
22 cuatrocientos treinta y siete.- Se me presentó la factura número 69017.- Certifico.- El
23 Registrador.- 
24



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

Norma Carvajal
Mendoza
16-07-2025

REGISTRO DE LA
PROPIEDAD

MEMORANDO 204-GADMCM-RPM-2025

FECHA: Machachi, 16 de julio de 2025

PARA: Mgs. Stefanny Pillajo
DIRECTORA DE GEOMATICA, AVALUOS Y CATASTROS

DE: Mgs. Edison Roberto Ulloa Arguello
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD MUNICIPAL

ASUNTO: Remito Certificado

En alcance al Memorando No. 2025-0369-DGAYC, 23 de junio del 2025, sírvase encontrar adjunto el certificado número 6332, mismo que describe sucintamente la inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Mejía.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,



EDISON ROBERTO
ULLOA ARGUELLO

Mgs. Edison Roberto Ulloa Arguello
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD



G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
DIRECCIÓN DE GEOMÁTICA/AVALUOS Y CATASTROS

16 JUL 2025 HORA 16:12

FIRMA
RECIBIDO

DIR. Machachi, Edificio Financiero
Calles: García Moreno y Simón Bolívar
TELF. 023819250 Ext: 524
www.municipiodemejia.gob.ec



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

REGISTRO DE LA
PROPIEDAD

CERTIFICADO DE BÚSQUEDA

Fecha Ingreso (dd-mm-yyyy):

16-07-2025

CRP Nro. 6332

Referencia:

El Suscrito Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mejía, vista la petición precedente, en forma legal: CERTIFICA: Que revisados los índices en el sistema del Registro de la Propiedad únicamente en base a lo solicitado, no se halla la inscripción del predio con clave catastral No. 1703500106067022000. Este registro no se responsabiliza por los datos asignados errónea o dolosamente por el solicitante, la búsqueda se ha realizado única y exclusivamente con la información proporcionada en la solicitud, esto de acuerdo a lo estipulado en el Art. 6 del Reglamento a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

Fecha Elaboración (dd-mm-yyyy hh:mm)

16-07-2025 03:56

Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.

Certificado Nro. 6332

Tiempo de Vigencia: 60 días

Responsable: MARIETA POLANCO



En virtud de que los datos registrales del sistema son susceptibles de actualización, rectificación o supresión, con arreglo a la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y Ley de Registros, el interesado deberá comunicar cualquier falla o error en este Documento al Registrador de la Propiedad o a sus funcionarios, para su inmediata



REGISTRADOR
Firmado por: EDISON ROBERTO ULLOA
ARGUELLO
Fecha: 16/07/2025 16:6:14



RESPONSABLE
Firmado por: OLGA MARIETA POLANCO URETA
Fecha: 16/07/2025 16:6:14



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

Por tanto Cargol
Tous olenda con
conespont
17-07-2025

Machachi, 17 de julio de 2025

Memorando No. 2025-210-RPM

Señor/a:

Mgs. Stefanny Pillajo

Directora de Geomática, Avalúos y Catastros

Presente

En lo referente al memorando Nro. 2025-0447-DGAYC suscrito el 16 de julio del 2025 por la Dirección de Avalúos y Catastros, cabe mencionar que revisados los libros, índices y registros de esta entidad NO se encuentra inscrita propiedad alguna referente a la clave catastral 1703500106027002000.

Este registro no se responsabiliza por los datos asignados errónea o dolosamente por el solicitante, la búsqueda se ha realizado única y exclusivamente con la información proporcionada en la solicitud, esto de acuerdo a lo estipulado en el Art. 6 del Reglamento a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

Atentamente,



Abg. Esp. Edison Ulloa. Mgs.

REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD MUNICIPAL



G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
DIRECCIÓN DE GEOMÁTICA, AVALÚOS Y CATASTROS

17 JUL 2025

HORA
16:17

FIRMA

RECIBIDO



Registro de
la Propiedad

DIR. Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TELF. 023819250 Ex1. 524
www.municipiodemejia.gob.ec



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

Paul Valle
Favor atender como corresponde
10-07-2017

REGISTRO DE LA
PROPIEDAD

MEMORANDO 191-GADMCM-RPM-2025

FECHA: Machachi, 03 de julio de 2025

PARA: Mgs. Stefanny Pillajo
DIRECTORA DE GEOMÁTICA, AVALUOS Y CATASTROS

DE: Mgs. Edison Roberto Ulloa Arguello
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD MUNICIPAL

ASUNTO: Remito Información

En referencia al Memorando No. 2025-0399-DGAYC, 02 de julio del 2025, me permito informar que una vez revisado los índices y gravámenes No consta inscrita expropiación alguna por parte de la municipalidad a los propietarios en mención

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,



EDISON ROBERTO
ULLOA ARGUELLO

Mgs. Edison Roberto Ulloa Arguello
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD



G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
DIRECCIÓN DE GEOMÁTICA, AVALUOS Y CATASTROS

09 JUL 2025 12:26

FIRMA
RECIBIDO

DIR. Machachi, Edificio Financiero
Calles: García Moreno y Simón Bolívar
TELF. 023819250 Ext: 524
www.municipiodemejia.gob.ec



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

Memorando Nro. 2025-0399-DGAYC
Machachi, 02 de julio de 2025

PARA: MGS. EDISON ULLOA
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD MUNICIPAL

DE: MGS. STEFANNY PILLAJO
DIRECTORA DE GEOMÁTICA, AVALÚOS Y CATASTROS

ASUNTO: SOLICITUD DE INFORMACIÓN.

De mi consideración:

Con un atento y cordial saludo me dirijo a usted, por medio de la presente, con la finalidad de solicitar, de la manera más comedida, se sirva informar si existe algún procedimiento de expropiación por parte de la municipalidad, que pudiera afectar a los predios detallados a continuación:

CLAVE CATASTRAL ANTERIOR	PROPIETARIO	CÉDULA
5006027005	SIMBA GUALOTUÑA HUMBERTO	1702750645
5006027006	CAIZA CHANGOLUISA LUIS GONZALO	1702652080
5006027007	CAIZA CHANGOLUISA JOSE LUIS	1703564938
5006027011	CRIOLLO ESCOBAR MANUEL	1700027293
5006027010	CAIZA CHANGOLUISA LUIS GONZALO	1702652080
5006027009	LONDOÑO OBANDO MARTHA MERCEDES	1701079822
5006027008	CAIZALUISA JOSE LEONIDAS	1700367095

El requerimiento de esta información la solicito de manera **URGENTE**, ya que es fundamental para llevar a cabo los tramites ingresados a esta dependencia.

Agradeceré se sirva gestionar esta solicitud con la celeridad que el caso amerita.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,



Firmado electrónicamente por:
STEFANNY PAMELA
PILLAJO CUEVA
Validar electrónicamente con: FirmatC

Mgs. Stefanny Pillajo
DIRECTORA DE GEOMÁTICA, AVALÚOS Y CATASTROS
RV



G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
REGISTRO DE LA PROPIEDAD
RECIBIDO

02 JUL. 2025

HORA

K.B
FIRMA



Dirección de
**Geomática, Avalúos
Y Catastros**

DIR. Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TELF. 023819250 Exl. 224
www.municipiodemejia.gob.ec

INFORME DE RIESGOS



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

Norma Corral
Foco atende con
compañía
24 JUN 2025

Memorando Nro. GADMCM-DSCR-2025-257-M
Machachi, 24 de junio 2025

PARA: Mgs. Stefanny Pillajo
DIRECTORA DE GEOMÁTICA, AVALÚOS Y CATASTROS

ASUNTO: Remisión de Informe de riesgos

De mi consideración:

En atención al Memorando Nro. 2025-0371-DGAYC, de fecha 13 de junio de 2025, GADMCM-DCCA-2025-272, de fecha 29 de abril de 2025, suscrito por la Mgs. Stefanny Pillajo Directora de Geomática, Avalúos y Catastros donde solicita "...sirva disponer a quien corresponda un informe técnico de Riesgos de los predios signados con claves catastrales Nro. 1703500106027002000 y 1703500106067022000, (Parque Manantial de los Volcanes), el pedido lo realizo en virtud de atender asuntos institucionales y de la máxima autoridad y continuar con el proceso de declaratoria de bien mostrenco de acuerdo a lo que establece la Ordenanza..."

Al presente adjunto el informe para los fines pertinentes.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,



Abg. Edwin Maldonado
DIRECTOR DE SEGURIDAD CIUDADANA Y RIESGOS

Anexos: INFORME DE INFORME DE RIESGOS N.º 087-DSCR - 2025 (ZIMBRA)



G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
DIRECCIÓN DE GEOMÁTICA, AVALÚOS Y CATASTROS

24 JUN 2025

HORA
11:01

RECIBIDO



Dirección de
**Seguridad Ciudadana
y Riesgos**

DIR. Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TELF. 0239 46160
www.municipiodemejia.gob.ec



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

INFORME DE RIESGOS NO. 87-DSCR-2025

Parroquia:	Machachi
Sector:	Zona urbana
Fecha de inspección:	Lunes, 16 de junio de 2025
Hora de Inspección:	15h00
Asunto:	Informe de Riesgos-Declaratoria bien Mostrenco
Solicitante:	DIRECCIÓN DE GEOMÁTICA, AVALÚOS Y CATASTROS

ANTECEDENTES:

Mediante Memorando Nro. 2025-0371-DGAYC, de fecha 13 de junio de 2025, la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros solicita un Informe Técnico de Riesgos de los predios con claves catastrales Nro. 1703500106027002000 y 1703500106067022000 (Parque Manantial de los Volcanes), con la finalidad de atender asuntos institucionales de la máxima autoridad y continuar con el proceso de declaratoria de bien mostrenco de acuerdo a lo que establece la Ordenanza.

MARCO LEAL:

Constitución de la República

- *Art. 390.- Los riesgos se gestionarán bajo el principio de descentralización subsidiaria, que implicará la responsabilidad directa de las instituciones dentro de su ámbito geográfico. Cuando sus capacidades para la gestión del riesgo sean insuficientes, las instancias de mayor ámbito territorial y mayor capacidad técnica y financiera brindarán el apoyo necesario con respeto a su autoridad en el territorio y sin relevarlos de su responsabilidad.*

COOTAD

- *Art. 54 literal o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres"*
- *Art. 140.- Ejercicio de la competencia de gestión de riesgos. - La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas*



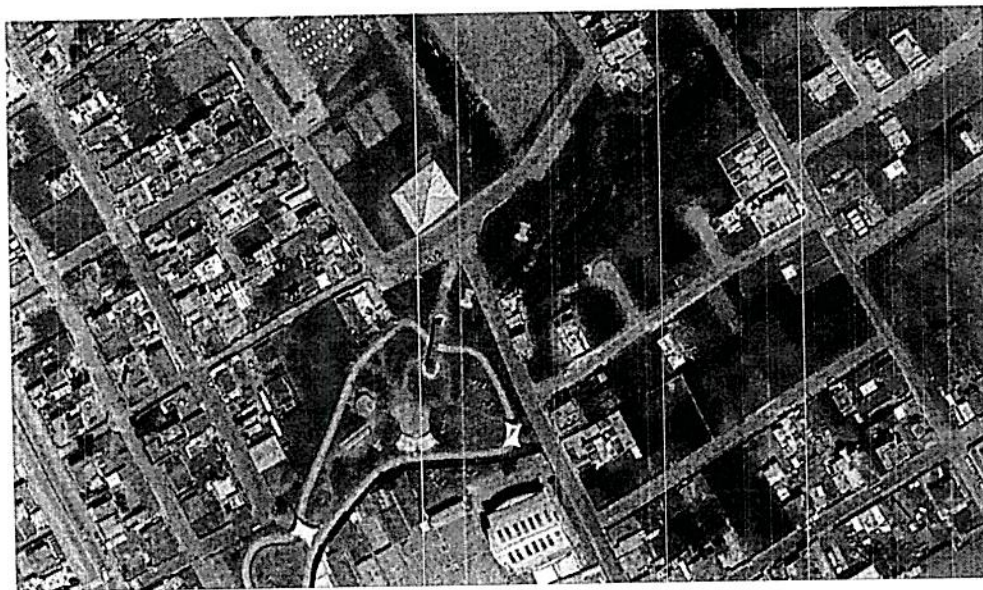
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

las amenazas de origen natural o antrópico que afecten al territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos los niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la ley. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial....”

UBICACIÓN DE LA INSPECCION:

Provincia: Pichincha		Cantón: Mejía	
Parroquia: Machachi		Sector o Barrio: Machachi centro	
COORDENADAS UTM	X: 770814	Y: 9943917	
	X: 770843	Y: 9943949	

UBICACIÓN GEOGRÁFICA



Dirección de
**Seguridad Ciudadana
y Riesgos**

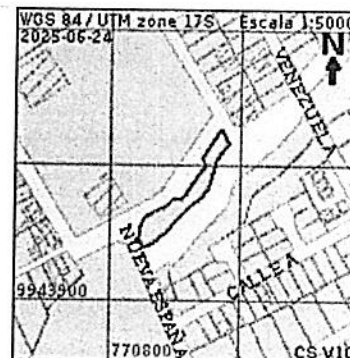
DIR. Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TELF. 0239 46160
www.municipiodemejia.gob.ec

INFORME PREDIAL

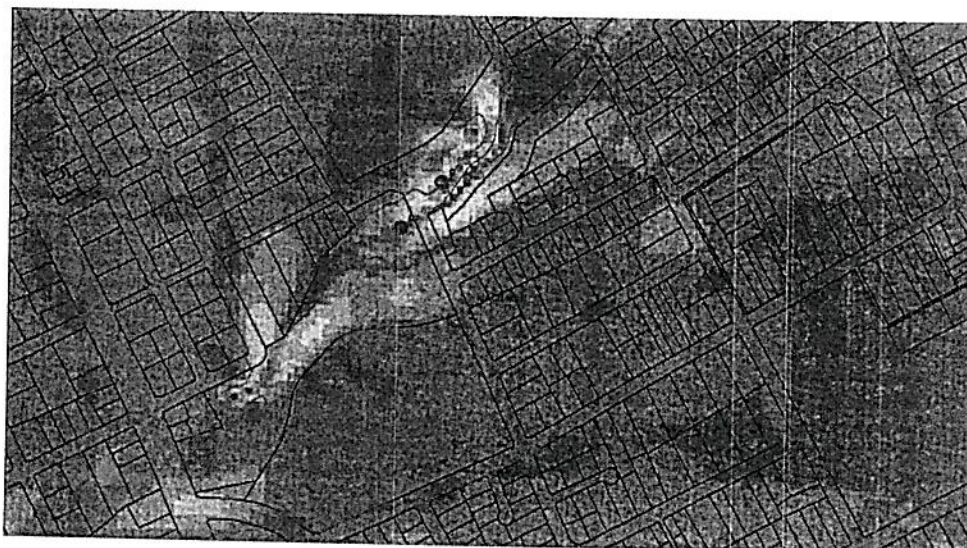
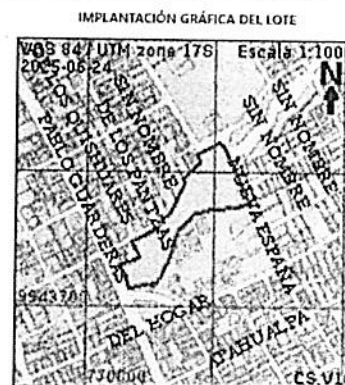


GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C.	1760003760001
Nombre o Razón Social	GOBIERNO AUTONOMO MUNICIPAL DEL CANTON MEJIA
DATOS DEL PREDIO	
Clave Catastral	1703500106067022000
Clave Catastral Anterior	
En derechos y acciones	NO
Propiedad Horizontal	NO
Área según escritura:	m2
Área gráfica	1277.548 m2
Frente del Predio:	59.17
Tiene Construcción:	NO
Parroquia:	MACHACHI
Barrio/Sector:	EL COMPLEJO



INFORMACIÓN PREDIAL	
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C.	1760003760001
Nombre o Razón Social	GOBIERNO AUTONOMO MUNICIPAL DEL CANTON MEJIA
DATOS DEL PREDIO	
Clave Catastral	1703500106027002000
Clave Catastral Anterior	5006027002
En derechos y acciones	NO
Propiedad Horizontal	NO
Área según escritura:	13105.3 m2
Área gráfica	13094.5122 m2
Frente del Predio:	6.46
Tiene Construcción:	NO
Parroquia:	MACHACHI
Barrio/Sector:	COLEGIO MACHACHI



Pendientes
Porcentaje
0 - 12
12,000000001 - 40
>40,000000001



ANÁLISIS DE RIESGO IDENTIFICADO EN LA ZONA

1. PROBABILIDAD DE OCURRENCIA PARA DESLIZAMIENTO (PO)			
Tabla 1. Evaluación cuantitativa del escenario en referencia a la tabla 2.		Tabla 3. Calificación de la probabilidad de ocurrencia	
Indicador/ Escenario	PREDIO	PROBABILIDAD DE OCURRENCIA	
		CLASE	RANGO
1.1 Recurrencia	1	1 (Baja)	0-6
1.2 Geomorfología	2	2 (Moderada)	7-12
1.3 Calidad de Roca	2		
1.4 Tipo de Suelo	2		>12
1.5 Nivel de erosión	2		
1.6 Presencia de agua	3		
Probabilidad de ocurrencia $\Sigma (1.1+1.2+1.3+1.4+1.5+1.6)$	12		

Tabla 2. Indicadores para la ocurrencia deslizamientos						
PESO	1.1 Recurrencia	1.2 Geomorfología	1.3 Calidad de Roca	1.4 Tipo de Suelo	1.5 Nivel de erosión	1.6 Presencia de agua
1	Menos de 2 deslizamientos en los últimos 10 años.	Llanura aluvial/costera/ pendientes de 0-12%	Roca sana/ poco meteorizada/ fracturas amplias y espaciadas	Material de grano fino/suelos arcillosos consistentes, limos compactos.	Cobertura arbórea herbácea/sin presencia de surcos, cárcavas o grietas/ espesor de suelo <5 m	Seco/Ligeramente húmedo
2	Entre 2 a 4 deslizamientos en los últimos 10 años.	Pie de monte/ pendientes de 13 - 40 %	Medianamente meteorizada/ más de 4 sistemas de fracturas intersecados.	Material de grano medio/suelos limosos, francos limosos, arcillo arenosos, arcillo limosos	Cobertura arbustiva semi vegetada/presencia de surcos, cárcavas o grietas/ espesor de suelo entre 5-15m	Húmedo

Mas de 4 deslizamientos en los últimos 10.	Loma/Cerro/ Montaña/ pendientes superiores al 40%	Muy meteorizada/altamente fracturado (+4), fragmentos angulares/zonas de falla	Mancha gruesa/ suelos arenosos o franco arenosos poco consolidados/ arcillas expansivas	Sin cobertura vegetal/presencia de surcos, cárcavas o grietas/ espesor de suelo entre 16-20m	Goteando/fluyendo
--	---	--	---	--	-------------------

2. SEVERIDAD DE IMPACTO PARA DESLIZAMIENTO (SI)

Tabla 4. Evaluación cuantitativa del escenario en referencia a la tabla 5

Indicador/Escenario	Escenario
	PREDIO
2.1 Infraestructura	1
2.2 Seguridad y Vida	2
2.3 Pérdidas financieras por inversión	2
2.4 Alteración al servicio	1
2.5 Impacto Ambiental	2
Severidad de impacto $\Sigma (2.1 + 2.2 + 2.3 + 2.4 + 2.5)$	9

Tabla 6. Calificación de impactos proyectados

SEVERIDAD DE IMPACTO	
CLASE	RANGO
1 (Bajo)	0-5
2 (Moderado)	6-10
	>10

Tabla 5. Indicadores para la severidad de impacto

PESO	2.1 Infraestructura	2.2 Seguridad y Vida	2.3 Pérdidas financieras por inversión	2.4 Alteración al servicio	2.5 Impacto Ambiental
1	Daños nulos a leves (0-25% de la infraestructura afectada).	Ningún daño o daños leves en la seguridad del personal y/o comunidad. (<25 % del personal afectado).	Los costos financieros de los impactos en la infraestructura corresponden a menos del 10% de total de la inversión.	Leve alteración a los servicios prestados por el sistema, Impacto en una pequeña parte de los usuarios y clientes (menos del 10%).	Leves impactos ambientales por implementación o funcionamiento, impactos muy locales solamente en área de implantación/ Daños reversibles.
2	Daños Parciales (26-50% de la infraestructura afectada).	Daños moderados que pueden provocar lesiones al personal y/o comunidad. (26 - 50% del personal afectado).	Los costos financieros de los impactos en la infraestructura corresponden del 11% al 50 % de total de la inversión.	Parcial alteración a los servicios prestados por el sistema, Impacto a parte de los usuarios y clientes (entre el 11 al 50%).	Moderados impactos ambientales por implementación o funcionamiento a nivel de subcuenca/ daños parcialmente reversibles.



3	Daños graves (>50 % de la infraestructura afectada).	Daños graves que pueden provocar lesiones al personal y/o comunidad. (>50% del personal afectado).	Los costos financieros de los impactos en la infraestructura corresponden a más del 50 % del total de la inversión.	Grave alteración a los servicios prestados por el sistema, Impacto a gran parte de los usuarios y clientes (más del 50%).	Graves impactos ambientales por implementación o funcionamiento, impactos generales a nivel de cuenca/ daños irreversibles.
---	--	--	---	---	---

1. PROBABILIDAD DE OCURRENCIA PARA INUNDACIONES (PO)						
Tabla 1. Evaluación cuantitativa en referencia a la tabla 2						
Indicador	Escenario			Tabla 3. Calificación de la probabilidad de ocurrencia		
	PREDIO			PROBABILIDAD DE OCURRENCIA		
1.1 Recurrencia	1			CLASE	RANGO	
1.2 Geomorfología	2			1 (Baja)	0-6	
1.3 Proximidad a cuerpos de agua	3			2 (Moderada)	7-12	
1.4 Tipo de Inundación	3				>12	
1.5 Procesos de erosión/sedimentación	2					
1.6 Vegetación	1					
Probabilidad de ocurrencia Σ (1.1+1.2+1.3+1.4+1.5+1.6)	12					
Tabla 2. Indicadores para la ocurrencia de inundaciones						
PESO	1.1 Recurrencia	1.2 Geomorfología	1.3 Proximidad a cuerpos de agua	1.4 Tipo de inundación/ Magnitud	1.5 Procesos de erosión/sedimentación	1.6 Vegetación
1	Menos de 2 inundaciones al año.	Loma/Cerro/Montaña/Cuenca alta.	>500 m	Colapso de alcantarillado /Presa/obra hidráulica/ Profundidad <0.50 m	Zonas de terrazas bajas/Orilla convexa de meandro/ orillas rocosas/aguas transparentes.	>70 % cobertura





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

2	Entre 2 a 4 inundaciones al año.	Pie de monte/Cuenca media.	51-500 m	Lluvias intensas, aluviones/ flujo detritos/Lahar/Profundidad 0.51-1 m	Zonas de terrazas medias/pie de monte/orillas de suelo compacto/ aguas turbias.	70%-41% cobertura
	Mas de 4 inundaciones al año.	Llanura aluvial/costera/ Cuenca baja.	<50 m	Desbordamiento cuerpo de agua/Tsunami/Profundidad >1 m	Zonas de terrazas altas/ Orilla cóncava de meandro/ presencia de cárcavas/ grietas o reptaciones/ lecho de suelos blandos/ aguas oscuras.	<40% de cobertura

2. SEVERIDAD DE IMPACTO PARA INUNDACIONES (SI)

Tabla 4. Evaluación cuantitativa del escenario en referencia a la tabla 5

Indicador	Escenario
	AVENIDA
2.1 Infraestructura	2
2.2 Seguridad y Vida	2
2.3 Pérdidas financieras por inversión	2
2.4 Alteración al servicio	1
2.5 Impacto Ambiental	2
Severidad de impacto $\Sigma (2.1 + 2.2 + 2.3 + 2.4 + 2.5)$	9

Tabla 6. Calificación de impactos proyectados

SEVERIDAD DE IMPACTO	
CLASE	RANGO
1 (Bajo)	0-5
2 (Moderado)	6-10
	>10

Tabla 5. Indicadores para la severidad de impacto

PESO	2.1 Infraestructura	2.2 Seguridad y Vida	2.3 Pérdidas financieras por inversión	2.4 Alteración al servicio	2.5 Impacto Ambiental
------	---------------------	----------------------	--	----------------------------	-----------------------



Dirección de
**Seguridad Ciudadana
y Riesgos**

DIR. Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TELF. 023946160
www.municipiodemejia.gob.ec

1	Daños nulos a leves (0-25% de la infraestructura afectada).	Ningún daño o daños leves en la seguridad del personal y/o comunidad. (<25 % del personal afectado).	Los costos financieros de los impactos en la infraestructura corresponden a menos del 10% de total de la inversión.	Leve alteración a los servicios prestados por el sistema, Impacto en una pequeña parte de los usuarios y clientes (menos del 10%).	Leves impactos ambientales por implementación o funcionamiento, impactos muy locales solamente en área de implantación/ Daños reversibles.
---	---	--	---	--	--

2	Daños Parciales (26-50% de la infraestructura afectada).	Daños moderados que pueden provocar lesiones al personal y/o comunidad. (26 - 50% del personal afectado).	Los costos financieros de los impactos en la infraestructura corresponden del 11% al 50 % de total de la inversión.	Parcial alteración a los servicios prestados por el sistema, Impacto a parte de los usuarios y clientes (entre el 11 al 50%).	Moderados impactos ambientales por implementación o funcionamiento a nivel de subcuenca/ daños parcialmente reversibles.
	Daños graves (>50 % de la infraestructura afectada).	Daños graves que pueden provocar lesiones al personal y/o comunidad. (>50% del personal afectado).	Los costos financieros de los impactos en la infraestructura corresponden a mas del 50 % del total de la inversión.	Grave alteración a los servicios prestados por el sistema, Impacto a gran parte de los usuarios y clientes (mas del 50%).	Graves impactos ambientales por implementación o funcionamiento, impactos generales a nivel de cuenca/ daños irreversible.

3. CÁLCULO DEL NIVEL DE RIESGO (NR)

Tabla 6. Matriz de correlación de ocurrencia e impactos *

		Probabilidad de ocurrencia		
		(-) —————> (+)		
Severidad de Impacto	(-)	Baja probabilidad	Moderada probabilidad	Alta probabilidad
		Bajo impacto	Bajo impacto	Bajo impacto
		Baja probabilidad	Moderada probabilidad	Alta probabilidad
	(+) ↓	Moderado Impacto	Moderado Impacto	Moderado Impacto
		Baja probabilidad		
		Alto impacto		

Tabla 7. Matriz de evaluación de riesgos **

		Probabilidad de ocurrencia		
		(-) —————> (+)		
		1	2	3
Severidad de Impacto	(-) ↓	1		
		2		
	(+) ↓	3		
		RIESGO BAJO (RB)	RIESGO BAJO (RB)	RIESGO BAJO (RB)
		RIESGO BAJO (RB)	RIESGO MEDIO (RM)	RIESGO MEDIO (RM)
		RIESGO MEDIO (RM)		



4. RESUMEN DE NIVEL DE RIESGO

Tabla 8. Matriz de resumen del nivel de riesgo por escenario

Escenario	Anexo 1 (Inund)			Anexo 2 (Desliz)		
	PO	SI	NR	PO	SI	NR
ADOQUINADO DE LA CALLE ANCHAMASA	MP	MI	RM	MP	MI	RM
BP (Baja Probabilidad)	BI (Bajo Impacto)					
MP (Moderada Probabilidad)	MI (Moderado Impacto)					
AP (Alta Probabilidad)	AI (Alto Impacto)					

CONCLUSIÓN

1. Basándose en la inspección de campo y sustentado en la presente actualización del informe técnico de Riesgos de los predios con claves catastrales Nro. 1703500106027002000 y 1703500106067022000 (Parque Manantial de los Volcanes) se encuentra en un sector con un nivel **RIESGO MEDIO** en deslizamientos y **RIESGO MEDIO** en inundaciones.

RECOMENDACIONES

- Se recomienda cumplir con las normas y estándares establecidos para el ámbito constructivo; y aplicando la normativa legal nacional y local para regulación del proyecto.
- Se recomienda considerar las variables de riesgos mediante la complementación de obras civiles de mitigación paralelas a la implementación de proyectos, con la finalidad de garantizar la seguridad de los habitantes, así como de la inversión de los proyectos.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

Elaborado por:



Firmado electrónicamente por:
LIZETH ALEJANDRA
TUFINO QUINTANA
Validar electrónicamente con FirmatEC

Ing. Lizeth Tufiño

**ANALISTA DE GESTIÓN DE
RIESGOS 2**

Revisado por:



Firmado electrónicamente por:
EDWIN RICARDO
MALDONADO MALDONADO
Validar electrónicamente con FirmatEC

Abg. Edwin Maldonado

**DIRECTOR DE SEGURIDAD
CIUDADANA Y RIESGOS**



Dirección de
**Seguridad Ciudadana
y Riesgos**

DIR. Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TELF. 023946160
www.municipiodemejia.gob.ec

ANEXO 5

Informe Administrativo



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

MEMORANDO No. 615-GADMCM-DADM-2025

FECHA: Machachi, 22 de agosto de 2025
PARA: Tlgo. Wilson Rodríguez
ALCALDE DEL GAD MEJÍA
DE: Lcda. Cecilia Quiroz Culqui
DIRECTORA ADMINISTRATIVA

*Procuraduría Sindica
Proceder trámite pertinente.*

ASUNTO: RESPUESTA AL MEMORANDO No. GADMCM-ALC-WR-2025-235-M

De mi consideración:

En atención al memorando GADMCM-ALC-WR-2025-235-M de fecha 9 de junio del 2025, suscrito por Sr. Alcalde Wilson Rodríguez, sírvase a encontrar el Memorando Nro. GADMCM-BAF-2025-032-M-FIS de fecha 22 de agosto del 2025, suscrito por el Ing. Enrique Naranjo, Especialista de Bodega y Activos fijos.

Particular que comunicó para los fines pertinentes.

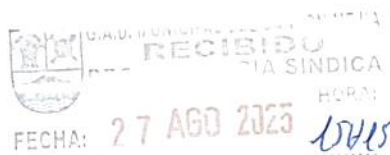
Atentamente,



CARMEN CECILIA
QUIROZ CULQUI
validar digitalmente con FIRMAS



Lcda. Cecilia Quiroz Culqui
DIRECTORA ADMINISTRATIVA
wc



FIRMA:



Dirección
Administrativa

DIR. Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TELF. 023819250 Ext: 122
www.municipiodemejia.gob.ec



Memorando Nro. GADMCM-BAF-2025-032-M-FIS
Machachi, 22 de agosto de 2025

PARA: Sra. Lcda. Carmen Cecilia Quiroz Culqui
Directora Administrativa

DE: MSc. Enrique Naranjo
ESPECIALISTA DE BODEGA Y ACTIVOS FIJOS

ASUNTO: RESPUESTA A LA SOLICITUD DE INFORME DEL PREDIO – PARQUE MANANTIAL DE LOS VOLCANES

En atención a la sumilla inserta en el memorando GADMCM-ALC-WR-2025-235-M, de fecha 09 de junio de 2025, dentro del cual, el señor Alcalde en base a las atribuciones de la Dirección Administrativa solicita un informe sobre la administración, utilización, conservación y estado del bien, especificando la forma en que el predio se encuentra registrado dentro del inventario patrimonial del GAD Municipal del Cantón Mejía, así como las acciones administrativas realizadas en su manejo y administración, sobre el predio signado con clave catastral No. 17035001069027002000 y 1703500106067022000

Al respecto me permito manifestar lo siguiente:

Dentro de los inventarios de propiedad municipal, el bien inmueble signado con claves catastrales No. 17035001069027002000 ubicado en el sector del Colegio Machachi, Calle Abdón Calderón zona urbana de la parroquia Machachi denominados PARQUE MANANTIAL DE LOS VOLCANES, se encuentra inventariados en los registros del GAD Municipal del Cantón Mejía, con código de activos fijos No. 19279.1 (terreno) y el predio con clave catastral 1703500106067022000, ubicados en el sector del Complejo, calle Luis Abelardo Araujo, zona urbana de la parroquia Machachi NO se encuentra inventariado dentro de los bienes inmuebles de propiedad municipal.

Respecto al parque Manantial de los volcanes se presenta la siguiente información:

Imagen No. 1 – Registro de Inmueble en los inventarios de propiedad Municipal - terreno



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

DIRECCION
ADMINISTRATIVA

Fecha Registro	Fecha Alta	Grupo	Grupo Contable	Código de Barra	Nombre	Descripción	Marca	Modelo	No Serie	Estado	Valor Alta	T. Valor depreciar	Costo	Amortizado	Cantidad	Unidad	Localización	Año Alta	Acta Alta	Tipo Acta	Estado
21/10/2014	21/10/2014	Terrenos	Bienes de Inmuebles	19279.1	TERRENO - 5006027002	PARQUE LINEAL, UBICADO EN LA PARROQUIA DE MACHACHI, SECTOR SA ANTONIO, AV. PABLO GUARDERAS Y NUEVA ESPAÑA, SUPERFICIE (8452.24 M2)	S/M	BUENO	122 408.94	16.00	ATD6	19279.1	172150079				DIRECCION DE GEOMATICA, AVALUOS Y CATASTROS	7969	2014084627	Cambio Contable	Asignado

Imagen No. 2 – Características de Inmueble en los inventarios de propiedad Municipal - terreno

03: Registro (Alta) - 19279.1

Inf. General Inf. Alta Fotografía Adjuntos Valores Historial Para seguro

Tipo de Activo: Activo Fijo

Grupo: Terrenos

Sub Grupo: Terrenos

Edificio: DIRECCION DE GEOMATICA, AVALUOS Y CATASTROS.

Oficina: Geomática

Nombre: TERRENO - 5006027002 Modelo: S/M

Año fabricación: 2014 Color:

Marca: S/M Esta operativo?: ☐

Estado Actual: BUENO

Marca: S/M

Motor:

Placa:

Tipo Auxiliar:

Nominativo:

Código de Barras: 19279.1

Numero de serie:

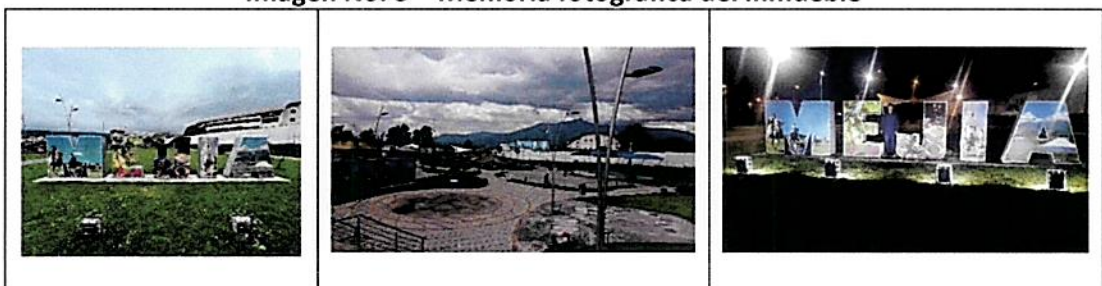
Descripción:
TERRENO - 5006027002. PARQUE LINEAL, UBICADO EN LA PARROQUIA DE MACHACHI, SECTOR SA ANTONIO, AV. PABLO GUARDERAS Y NUEVA ESPAÑA, SUPERFICIE (8452.24 M2)

Observación:

Saldo Inicial:

Grabar Salir

Imagen No. 3 – Memoria fotográfica del inmueble





Además, se cuenta con la certificación de la Dirección de Geomática Avalúos y Catastros, dirección que remite dentro de los listados de propiedades municipales los predios con la actualización del avalúo anual, la cual sirve para el aseguramiento de los bienes en las respectivas pólizas de seguros:

Imagen No. 4 – Memorando y sus adjuntos, remitido por la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros, con los avalúos actualizados de inmuebles de propiedad del GAD Municipal del Cantón Mejía en respuesta al pedido de la Dirección Administrativa



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

DIRECCION
ADMINISTRATIVA



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

DIRECCIÓN DE
GEOMÁTICA, AVALÚOS
Y CATASTROS

Memorando Nro. GADMCM-DGC-2025-0172-M

Machachi, 28 de febrero de 2025

PARA: Srta. Tija Carmen Cecilia Queros Calka
Directora Administrativa

ASUNTO: AVALÚO DE INMUEBLES DE PROPIEDAD MUNICIPAL

De mi consideración:

Con un atento y cordial saludo me dirijo a Usted con la finalidad de dar respuesta al Memorando Nro. GADMCM-DADM 2025-0158-M de fecha 24 de febrero del 2025, mediante el cual solicita: " (...) remitir el inventario actualizado de inmuebles con los avalúos actuales de mercado, con la finalidad de dar cumplimiento a lo establecido en el Art. 85 del Reglamento de Bienes (...)".

Por consiguiente, se va encontrar adjunto el archivo en formato excel mismo que contiene la lista de predios catastrados a nombre del GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA con el avalúo del año 2025.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Acentuamente,

Documento firmado electrónicamente

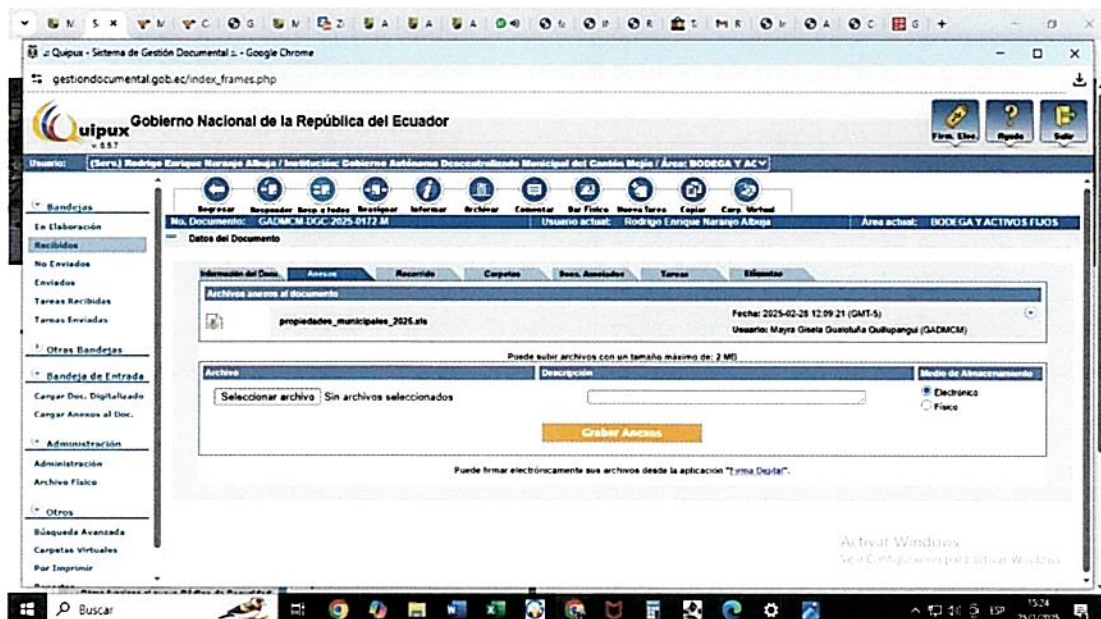
Mgs. Stefany Pamela Pillajo Cueva
DIRECTORA DE GEOMÁTICA AVALÚOS Y CATASTROS

Referencia:
GADMCM-DADM 2025-0158-M

Anexo:
Propiedades Municipales 2025

Copia:
Srta. Mayra Anael Peralta Salazar
Secretaría

mg



DIR. Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TELF. 023819250 Ext: 408-409
www.municipiodemejia.gob.ec

ANEXO 6

Informe Jurídico

Dir. Comunicación Social
Secretaría General
Favor proceder a recomendarlo.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

INFORME N° 033-PS-2025

Machachi, 09 de septiembre de 2025

Tnlgo. Wilson Humberto Rodríguez Vergara.

ALCALDE DEL G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

Presente.-

De mi Consideración. -

La Procuraduría Síndica, en uso de las atribuciones establecidas en el "Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía", expedido mediante Resolución Administrativa Nro. GADMCM-2024-0169-RA, en concordancia con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), formula el siguiente Informe Jurídico:

1. ANTECEDENTES. -

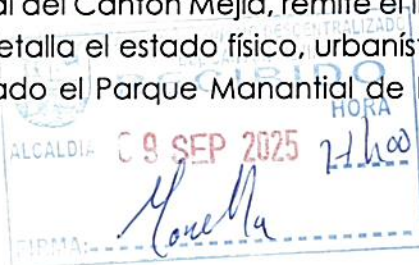
1.1. Mediante Memorando Nro. GADMCM-ALC-WR-2025-235-M, de fecha 09 de junio de 2025 (**ANEXO 1**), el señor Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, en su calidad de Alcalde y máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, dispuso a esta Procuraduría Síndica, así como a diversas dependencias municipales la ejecución coordinada de las gestiones administrativas, técnicas y jurídicas necesarias para viabilizar el proceso de legalización del inmueble que alberga al Parque Manantial de Los Volcanes, esto en virtud de no contar con escrituras de propiedad a favor del G.A.D. Municipal.

1.2. Mediante Memorando Nro. GADMCM-OBRAS-2025-0519-M, de fecha 27 de junio de 2025 (**ANEXO 2**), el Ing. Diego Loachamín Chano, en su calidad de Director de Obras Públicas del GAD Municipal del Cantón Mejía, remitió a la Dirección de Geomática Avalúos y Catastros el levantamiento topográfico del inmueble a regularizarse el mismo que estaría compuesto por dos cuerpos de terreno identificados con las claves catastrales Nro. 1703500106027002000 y 1703500106067022000. Insumo con el cual se realiza la delimitación técnica del inmueble y la verificación de sus linderos, superficie y demás características físicas del mismo.

1.3. Mediante Memorando Nro. GADMCM-DIPLAT-2025-0828-MI, de fecha 04 de julio de 2025 (**ANEXO 3**), el Arq. Johnny Gamboa, en su calidad de Director de Planificación Territorial del GAD Municipal del Cantón Mejía, remite el Informe Técnico No. DIPLAT-IT-064-2025, en el cual se detalla el estado físico, urbanístico y normativo del predio donde se encuentra ubicado el Parque Manantial de Los Volcanes. Asimismo, se



Procuraduría
Síndica



DIR. Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TELF. 023819250 Ext: 422
www.municipiodemejia.gob.ec



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

adjunta los Informes Prediales de Regulación del Uso del Suelo (I.P.R.U.S.) Nro. 5292 y 5293, concerniente a los lotes de terreno que componen el inmueble a regularizarse. Ambos documentos permiten verificar la situación actual del inmueble en lo relativo a su ocupación, zonificación y compatibilidad del uso del suelo, conforme a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente.

- 1.4. Mediante Informe Técnico No. 2025-168-DGAYC, de fecha 21 de julio de 2025 (**ANEXO 4**), la Mgs. Stefanny Pillajo, en su calidad de Directora de Geomática, Avalúos y Catastros del GAD Municipal del Cantón Mejía, puso en conocimiento de la máxima autoridad el análisis técnico correspondiente al predio donde se encuentra ubicado el Parque Manantial de Los Volcanes, destacando esta particularidad de su composición en dos cuerpos de terreno asignados claves catastrales independientes. Dicho informe incluye el ajuste cartográfico respectivo, la especificación del manejo catastral del mencionado inmueble, así como el informe de riesgos, el certificado de búsqueda de propiedad que se adjunta para respaldo.
- 1.5. Mediante Memorando No. 615-GADMCM-DADM-2025, de fecha 22 de agosto de 2025 (**ANEXO 5**), la Lcda. Cecilia Quiroz, Directora Administrativa del GAD Municipal del Cantón Mejía, remite el informe detallado sobre la administración, uso institucional, conservación y estado físico del bien inmueble identificado con las claves catastrales Nro. 1703500106027002000 y 1703500106067022000, en el que se encuentra ubicado el Parque Manantial de Los Volcanes.

2. BASE LEGAL.-

2.1. CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

- **Art. 66.-** *Se reconoce y garantizará a las personas:*

"26. 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"

- **Art. 226.-** *"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".*
- **Art. 227.-** *La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración,*



**Procuraduría
Síndica**

DIR. Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TELF. 023819250 Ext: 422
www.municipiodemejia.gob.ec



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**

descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación".

- **Art. 238.-** "Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional.

Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales."

- **Art. 321.-** 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.

2.2. CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, COOTAD.

- **Art. 5.-** Autonomía.- "La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes. Esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria. En ningún caso pondrá en riesgo el carácter unitario del Estado y no permitirá la secesión del territorio nacional".
- **Art. 414.-** Patrimonio.- "Constituyen patrimonio de los gobiernos autónomos descentralizados los bienes muebles e inmuebles que se determinen en la ley de creación. los que adquieran en el futuro a cualquier título, las herencias, legados y donaciones realizadas a su favor, así como, los recursos que provengan de los ingresos propios y de las asignaciones del presupuesto general del Estado.
- **Art. 415.-** Clases de bienes. "Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio.

Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público".



**Procuraduría
Síndica**

DIR. Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TELF. 023819250 Ext: 422
www.municipiodemejia.gob.ec



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**

- **Art. 419.-** Bienes de dominio privado.- *"Constituyen bienes de dominio privado los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios de los gobiernos autónomos descentralizados. Estos bienes serán administrados en condiciones económicas de mercado, conforme a los principios de derecho privado."*

Constituyen bienes del dominio privado:

c) Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales"

- **Art. 435.-** Uso de bienes de dominio privado.- *"Los bienes del dominio privado deberán administrarse con criterio de eficiencia y rentabilidad para obtener el máximo rendimiento financiero compatible con el carácter público de los gobiernos autónomos descentralizados y con sus fines."*
- **Art. 481** inciso quinto, determina:

"Para efecto del presente artículo se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido; en este caso los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos mediante ordenanza establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizar bienes mostrencos".

2.3. CÓDIGO CIVIL:

- **Art. 599.-** El dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social
- **Art. 605.-** "Son bienes del Estado todas las tierras que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño"
- **Art. 622.-** "Por la ocupación se adquiere el dominio de las cosas que no pertenecen a nadie, y cuya adquisición no está prohibida por las leyes ecuatorianas, o por derecho internacional".
- **Art. 603.-** Los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción.
- **Art. 605.-** Son bienes del Estado todas las tierras que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño



**Procuraduría
Síndica**

DIR. Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TELF. 023819250 Ext: 422
www.municipiodemejia.gob.ec



2.4. ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE LA LEGALIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS Y O VACANTES UBICADOS EN LA ZONA URBANA Y SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTÓN MEJÍA.

- **Art. 1.- OBJETO.-** "Legalizar la tenencia de la tierra de poseionarios de los terrenos categorizados como bienes mostrencos y/o vacantes, ubicados en las zonas urbanas y suelo rural de expansión urbana del Cantón Mejía".
- **Art. 3.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.-** "La presente Ordenanza será aplicada en las áreas urbanas del Cantón Mejía, y suelo rural de expansión del Cantón Mejía, de acuerdo a la zonificación actualizada en el Plan de Ordenamiento Territorial".
- **Art. 4.- LA POSESIÓN.-** "Se entenderá a la posesión como la tenencia de una cosa determinada con el ánimo de señor y dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo; o bien por otra persona en su lugar y a su nombre".
- **Art. 5.- BIENES INMUEBLES DE DOMNIO PRIVADO.-** "Se entenderá como tales los señalados en el Art. 419 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización".
- **Art. 6.- EL GOBIERNO A. D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA.** "Es la entidad propietaria de los bienes inmuebles de dominio privado que no han tenido un uso específico que permita revertirse para el desarrollo del Cantón o beneficie a sus vecinos en el mejoramiento de sus condiciones de vida".
- **Art. 10.- LA DIRECCIÓN DE GEOMATICA, AVALUOS Y CATASTROS.-** "Emitirá en un plazo máximo de 15 días, una certificación de la existencia del bien inmueble determinando la persona que se encuentra en posesión y del valor que conste en el registro catastral municipal vigente a la fecha.
- **Art. 11.- LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACION TERRITORIAL.-** "Informará en un plazo máximo de 15 días, si el bien inmueble se encuentra en zona urbana o suelo rural de expansión urbana del Cantón Mejía."
- **Art. 12.- PROCURADURIA SINDICA.** - "Con los informes precedentes en un plazo de 15 días, emitirá el informe jurídico."
- **Art. 13.- PUBLICACIÓN.** - "Una vez culminado el trámite administrativo se publicará por tres veces, mediante cinco días hábiles, a través de la página WEB del Gobierno A. D. Municipal del Cantón Mejía y en lugares visibles, determinándose las características, descripciones y/o localización del predio que se va a proceder a su venta.





- **Art. 14.- NOTIFICACIÓN.** - *Receptados los informes y no se tuvieron reclamos de oposición debidamente justificados, se notificará al beneficiario, quien en el término de tres (3) días laborables, podrá pedir aclaración, ampliación o impugnación que considere pertinente.*

En el caso de que la oposición haya sido favorablemente justificada, la solicitud del posesionario no tendrá ningún efecto, y en su lugar, se corregirá el catastro y se notificará al señor Registrador de la Propiedad."

- **Art. 15.- RESOLUCIÓN DEL CONCEJO.** - *"Con la documentación habilitante, el Alcalde (sa), pondrá en conocimiento del Concejo Municipal, el cual conocerá y resolverá sobre el bien inmueble"*

3. ANÁLISIS JURÍDICO. -

Conforme los antecedentes expuestos, así como la normativa legal vigente, **Procuraduría Síndica** emite el presente **ANÁLISIS JURÍDICO**, contenido en los siguientes términos:

- 3.1. Cabe partir la presente valoración bajo la consideración que la propiedad, y su correspondiente régimen jurídico de manejo, se encuentra regulada por diversos cuerpos normativos del ordenamiento jurídico ecuatoriano, cuyo fundamento reside en la Constitución de la República. En dicho texto constitucional, la propiedad es reconocida como un derecho fundamental, que ampara y protege las diferentes formas de propiedad —pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa y mixta—, garantizando su ejercicio dentro del marco de un Estado constitucional de derechos, justicia y equidad social.
- 3.2. Conforme al artículo 599 del Código Civil, la propiedad —o dominio— se define como el derecho real que se ejerce sobre una cosa corporal, otorgando al titular la facultad de gozar y disponer de ella libremente. Sin embargo, este derecho no es absoluto, ya que se encuentra limitado por las disposiciones legales y el respeto de los derechos de terceros, tanto en su dimensión individual como colectiva. En este marco, la propiedad es considerada un derecho pleno, exclusivo, perpetuo, autónomo e irrevocable, cuya titularidad confiere amplias prerrogativas, siempre que su ejercicio se mantenga dentro de los límites establecidos por el ordenamiento jurídico vigente.
- 3.3. A partir de esta conceptualización, en el caso en concreto resulta indispensable referirse a los modos de adquirir la propiedad-dominio. Aunque el artículo 603 del Código Civil enumera varios mecanismos para ello, la doctrina jurídica reconoce que la ley puede actuar, per se, como modo originario de adquisición del dominio,





en especial en los casos en que interviene el Estado. Así, la ley puede operar simultáneamente como título y como modo de adquisición, particularmente cuando se trata de bienes que carecen de propietario conocido. Por esta razón, el Estado —en sus diferentes niveles de gobierno— es considerado propietario originario de aquellos bienes inmuebles que no poseen titular identificado, lo cual fundamenta su competencia para regular, adjudicar o incorporar al patrimonio público estos bienes, comúnmente conocidos como **bienes mostrencos**.

- 3.4. En este sentido resulta pertinente previo al desarrollo de la figura de bienes mostrencos, introducir brevemente una valoración respecto el concepto de bienes de dominio público, entendidos como aquellos bienes estatales afectados al uso o interés público, sobre los cuales la Administración Pública ejerce facultades específicas en virtud de competencias atribuidas por la ley. La intervención administrativa sobre estos bienes tiene como fin garantizar su utilización y conservación en beneficio del interés general. Bajo este enfoque, el dominio público abarca no solo los bienes destinados al uso directo de los ciudadanos, sino también aquellos necesarios para el funcionamiento de servicios públicos. El doctrinario Gordillo sostiene que el dominio público constituye el *"conjunto de bienes que, de acuerdo con el ordenamiento jurídico, pertenecen a una entidad estatal y están destinados al uso público directo o indirecto de los habitantes"*, lo que implica un régimen especial que limita su libre disposición.
- 3.5. El Código Civil, por su parte, establece una distinción adicional al señalar que *"los bienes nacionales cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes se llaman bienes del Estado o bienes fiscales"*. Esta clasificación debe entenderse en un sentido amplio, incluyendo no solo al Estado central, sino también a las entidades que integran el poder público, como los gobiernos autónomos descentralizados. En esa misma línea, el artículo 605 del Código Civil dispone que: *"Son bienes del Estado todas las tierras que, estando situadas dentro de los límites territoriales, **carecen de otro dueño**"*, constituyéndose esta disposición en el fundamento legal que habilita la incorporación de bienes mostrencos al patrimonio público.
- 3.6. En consecuencia, la identificación, regularización y administración de bienes mostrencos no solo constituye una facultad legítima del Estado y sus niveles de gobierno, sino una obligación jurídica orientada a garantizar su uso eficiente, consolidar la seguridad jurídica y asegurar una adecuada planificación y gestión del patrimonio público conforme al marco normativo vigente.
- 3.7. En este mismo contexto, el artículo 481, inciso quinto, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), ratifica la competencia y responsabilidad de los Gobiernos Autónomos Descentralizados





(GAD) municipales y metropolitanos para regularizar los bienes mostrencos. Dicha disposición establece que:

"Para efecto del presente artículo, se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido; en este caso, los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, mediante ordenanza, establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizar bienes mostrencos."

3.8. La normativa señalada no solo define el concepto de bien mostrenco, sino que también confiere de manera expresa a los GAD la potestad normativa para emitir ordenanzas que reglamenten su regularización e incorporación al patrimonio institucional. Esta atribución se enmarca dentro de las competencias propias de los GAD en materia de ordenamiento territorial, gestión del suelo y administración del patrimonio público, y debe ejercerse conforme a los principios constitucionales de legalidad, seguridad jurídica, eficiencia administrativa y servicio al interés general.

3.9. En consecuencia, determinada que ha sido la competencia legal de los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) para ejecutar procesos de regularización de bienes mostrencos, conforme a lo dispuesto en el artículo 481, inciso quinto, del COOTAD, resulta jurídicamente procedente evaluar el cumplimiento de los requisitos normativos aplicables en el presente caso. Para ello, se debe observar lo dispuesto en la *Ordenanza que Regula el Proceso de Legalización de los Bienes Inmuebles Mostrencos y/o Vacantes, Ubicados en la Zona Urbana y Suelo Rural de Expansión Urbana del Cantón Mejía*, instrumento normativo que desarrolla los procedimientos específicos de regularización local conforme al principio de seguridad jurídica. De acuerdo con el artículo 1 de dicha ordenanza, su objeto es:

"Legalizar la tenencia de la tierra de los poseedores de terrenos categorizados como bienes mostrencos y/o vacantes, ubicados en las zonas urbanas y en el suelo rural de expansión urbana del Cantón Mejía."

3.10. Es a través de este cuerpo normativo que se proporciona el marco regulatorio bajo el cual deben analizarse las situaciones jurídicas particulares, a efectos de incorporar los inmuebles mostrencos al patrimonio municipal y otorgar seguridad jurídica a los poseedores legítimos.

3.11. Para efectos de verificar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la ordenanza antes referida, se presenta a continuación un cuadro de constatación que permite, de forma sistemática, establecer si el bien inmueble en cuestión satisface los requisitos y condiciones previstos para su legalización. Este análisis constituye una herramienta técnica-administrativa que sustenta la validez del procedimiento y asegura su conformidad con el ordenamiento legal vigente.





ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE LA LEGALIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS Y/O VACANTES, UBICADOS EN LA ZONA URBANA Y SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTÓN MEJÍA		
ARTÍCULOS	DIRECCIONES RESPONSABLES	CUMPLIMIENTO
Art. 10	LA DIRECCIÓN DE GEOMÁTICA, AVALÚOS Y CATASTROS.- <i>"Emitirá en un plazo máximo de 15 días, una certificación de la existencia del bien inmueble determinando la persona que se encuentra en posesión y del valor que conste en el registro catastral municipal vigente a la fecha"</i>	Informe Técnico Nro. 2025-168-DGAYC, de fecha 21 de julio de 2025.
Art. 11	LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACION TERRITORIAL.- <i>"Informará en un plazo máximo de 15 días, si el bien inmueble se encuentra en zona urbana o suelo rural de expansión urbana del Cantón Mejía."</i>	Informe No. DIPLAT-IT-064-2025, de fecha 04 de julio de 2025.
Art. 12	PROCURADURIA SINDICA. – <i>"Con los informes precedentes en un plazo de 15 días, emitirá el informe jurídico."</i>	Informe Jurídico 033-PS-2025, de fecha 09 de septiembre de 2025.

3.12. Del análisis previo y bajo la revisión de los documentos que obran del expediente administrativo se desprende que el proceso de regularización del bien inmueble compuesto por dos cuerpos de terreno identificados con las claves catastrales Nro. 1703500106027002000 y 1703500106067022000, en el cual se encuentra ubicado el Parque Manantial de Los Volcanes, ha observado las etapas sustanciales del procedimiento previsto en la normativa aplicable, cumpliendo hasta la presente fase de valoración jurídica conforme a la Ordenanza local vigente. No obstante, para garantizar la culminación válida y eficaz del proceso de legalización, es indispensable continuar con las siguientes fases establecidas por la normativa municipal, entre ellas la publicación oficial y las notificaciones correspondientes, que constituyen actos necesarios para la plena oponibilidad del procedimiento y la consolidación jurídica del dominio público.

3.13. Con el fin de reforzar la pertinencia y legitimidad del proceso de regularización, es fundamental destacar que este se sustenta en una serie de insumos técnicos y jurídicos emitidos por las distintas dependencias del Gobierno Autónomo





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

Fecha: 2025-07-03 14:34:16

I.P.R.U.S. # 5292

INFORMACIÓN PREDIAL

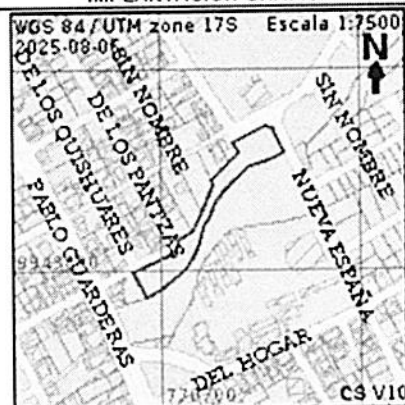
IMPLANTACIÓN GRAFICA

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO

C.C./R.U.C.: 1760003760001
Nombre o razón social: GOBIERNO AUTONOMO
MUNICIPAL DEL CANTON MEJIA

DATOS DEL PREDIO

Número Predio: 55161
Clave catastral: 1703500106027002000
Clave catastral anterior: 5006027002
En derechos y acciones: NO
Propiedad horizontal: NO
Área según escritura: m2
Área gráfica: 4083.77 m2
Frente del predio: 2.38 m
Tiene construcción: NO
Parroquia: MACHACHI
Barrio/Sector: COLEGIO MACHACHI



VIAS

Tipo	Nombre	Ancho total(m)	Referencia	Acera (m)
LOCALES	23 DE JULIO	10.00	5m del eje de la vía	1.50
LOCALES	DE LOS PANTZAS	12.00	6m del eje de la vía	1.50
LOCALES	NUEVA ESPAÑA	10.00	5m del eje de la vía	1.50
COLECTORAS	LUIS ABELARDO ARAUJO	16.00	8m del eje de la vía	1.50

REGULACIONES

ZONIFICACIÓN

Zona: PEC

Lote mínimo: 0 m2

Frente mínimo: 0 m

COS PB: 0.00 %

COS TOTAL: 0.00 %

Forma de ocupación del suelo: (PEC) PEC

PISOS

Altura máxima: 0 m

Número de pisos: 0

RETIROS

Frontal: 0 m

Lateral 1: 0 m

Lateral 2: 0 m

Posterior: 0 m

Entre bloques: 6 m

PIT2_U

Clasificación de suelo	Subclasificación	Tratamiento	Uso general
URBANO	SUELO URBANO DE PROTECCION	CONSERVACION	PROTECCION ECOLOGICA



Procuraduría
Síndica

DIR. Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TELF. 023819250 Ext: 422
www.municipiodemejia.gob.ec



C. REGISTRO DE INMUEBLE EN LOS INVENTARIOS DE PROPIEDAD MUNICIPAL

D. DE LA DETERMINACIÓN TÉCNICA FINAL – LINDEROS Y DIMENSIONES AJUSTADAS

Cuerpo 1.- 1703500106027002000	
Norte	Calle Luis Abelardo Naranjo en 35.78 m – 10.88 m; varios propietarios en 38.72 m – 54.01 m; Calle de los Panzas 59.43 m.
Sur	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, en 209.45 m
Este	Calle Nueva España en 24.98 m
Oeste	Caizaluisa José Leonidas en 11.17 m; Criollo Caiza Verónica y Otros en 4.34 m; y, Luján Vargas Kleber Marcelo en 28.25 m
Superficie total: 4.083,77 m²	
Cuerpo 2.- 1703500106067022000	





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

Norte	Caizaluisa José Leonidas en 24.90 m; Iza Fonseca Ricardo José en 25.85 m; Calle Padre Pablo Reyes en 10.00 m; y, Calle Luis Abelardo Araujo en 25.50 m – 31.70 m – 25.92 m – 1.55 m – 14.45 m
Sur	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía en 157.60 m; y, Veloso Segundo Arturo en 12.70 m
Este	Calle Venezuela en 18.26 m; Calle Padre Pablo Reyes en 13.40 m; y, Calle Luis Abelardo en 6.25 m.
Oeste	Calle Padre Pablo Reyes en 7.80 m; Calle Luis Abelardo Araujo en 5.85 m; Calle Nueva España en 28.64 m; y, Veloso Segundo Arturo en 5.61 m
Superficie total: 5.006,86 m²	

3.14. Finalmente, el elemento esencial que sustenta la legitimidad del presente proceso de regularización se encuentra en el **certificado de búsqueda** emitido por el Registrador de la Propiedad, documento identificado con el Nro. CPR. 6332 de fecha 16 de julio de 2025 y certificación emitida mediante memorando Nro. 2025-210-RPM, de fecha 17 de julio de 2025. Estos instrumentos y la documentación generada constituyen prueba documental idónea que valida la calidad de bien mostrenco de los inmuebles objeto de análisis, al constatar formalmente la inexistencia de titular registrado en favor de persona natural o jurídica alguna.

3.15. Dichas certificaciones no solo cumplen una función declarativa dentro del procedimiento, sino que además opera como presupuesto habilitante para que la administración pública —en este caso, el Gobierno Autónomo Descentralizado competente— pueda ejercer sus atribuciones en materia de incorporación de bienes sin dueño conocido al patrimonio estatal. En este sentido, el documento adquiere especial relevancia al configurar un elemento de prueba esencial que respalda jurídicamente la actuación administrativa y evita futuras controversias sobre la titularidad del bien

CERTIFICADO DE BÚSQUEDA Fecha Ingreso (dd-mm-yyyy): 16-07-2025 CRP Nro. 6332 Referencia: El Suscrito Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mejía, vista la petición precedente, en forma legal: CERTIFICA: Que revisados los índices en el sistema del Registro de la Propiedad únicamente en base a lo solicitado, no se halla la inscripción del predio con clave catastral No. 1703500106067022000. Este registro no se responsabiliza por los datos asignados errónea o dolosamente por el solicitante, la búsqueda se ha realizado única y exclusivamente con la información proporcionada en la solicitud, esto de acuerdo a lo estipulado en el Art. 6 del Reglamento a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.	Machachi, 17 de julio de 2025 Memorando No. 2025-210-RPM Señor/a: Mgs. Stefanny Pillajo Directora de Geomática, Avalúos y Catastros Presente En lo referente al memorando Nro. 2025-0447-DGAYC suscrito el 16 de julio del 2025 por la Dirección de Avalúos y Catastros, cabe mencionar que revisados los libros, índices y registros de esta entidad NO se encuentra inscrita propiedad alguna referente a la clave catastral 1703500106067022000. Este registro no se responsabiliza por los datos asignados errónea o dolosamente por el solicitante, la búsqueda se ha realizado única y exclusivamente con la información proporcionada en la solicitud, esto de acuerdo a lo estipulado en el Art. 6 del Reglamento a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.
---	---



**Procuraduría
Síndica**

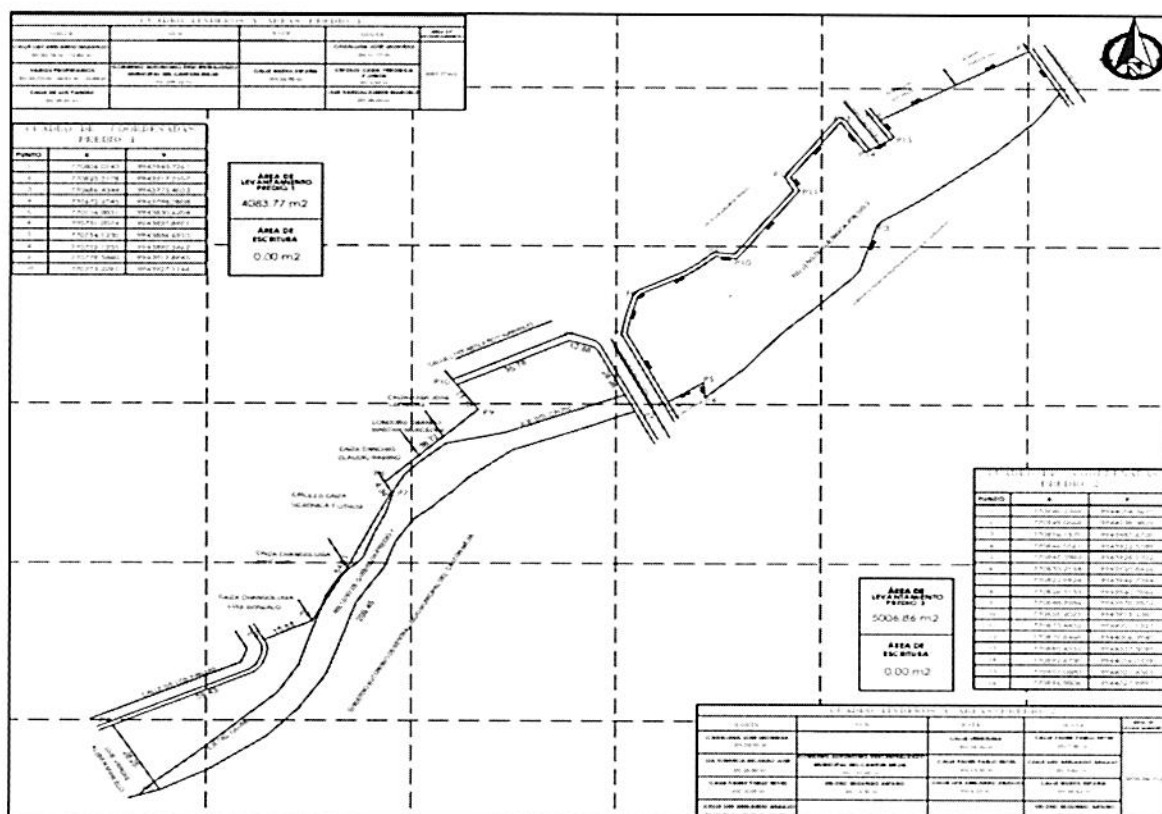
DIR. Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TELF. 023819250 Ext: 422
www.municipiodemejia.gob.ec



4. CONSIDERACIÓN ESPECIAL SOBRE LA CONFORMACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE REGULARIZACIÓN

Un aspecto que merece especial atención dentro del presente procedimiento es la particular conformación física del inmueble cuya regularización se pretende bajo la figura jurídica de **bien mostrenco**. El predio en cuestión se encuentra integrado por dos cuerpos de terreno que, si bien presentan una diferenciación material en cuanto a su estado físico y asignación catastral independiente, conforman en su conjunto una sola unidad inmobiliaria, cuya regularización constituye el objeto del presente trámite.

Desde la perspectiva jurídica, resulta indispensable precisar que dicha conformación no constituye impedimento alguno para que el inmueble sea regularizado como una única propiedad. En efecto, lo determinante para su tratamiento legal no es la diferenciación material de sus partes, sino la delimitación técnica consignada en el plano correspondiente, en el cual se reconoce expresamente la existencia de un solo inmueble integrado por dos cuerpos de terreno diferenciados.





**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**

Cabe señalar que esta delimitación ha sido objeto de revisión y ajuste cartográfico por parte de las direcciones técnicas competentes, las cuales han admitido su validez y coherencia. Tal reconocimiento otorga sustento tanto a la consideración de unidad del bien como a la procedencia legal del proceso de regularización en curso, garantizando que el mismo se lleve a cabo dentro del marco de la normativa aplicable y con pleno respeto a los principios de seguridad jurídica y certeza registral.

5. CONCLUSIONES. –

Conforme las alegaciones planteadas esta Procuraduría Síndica, concluye lo siguiente:

- 5.1.** Los procedimientos de identificación, administración y regularización de los bienes mostrencos no solo constituyen una facultad legítima atribuida al Estado y a sus distintos niveles de gobierno, sino que representa una obligación jurídica ineludible, derivada de los principios fundamentales que rigen la función pública y la administración del territorio. Esta obligación se encuentra sustentada tanto en el marco constitucional como en la normativa secundaria, en la medida en que responde a finalidades esenciales como el garantizar la seguridad jurídica, promover el uso eficiente del suelo y del patrimonio público.
- 5.2.** La regularización del bien inmueble compuesto por dos cuerpos de terreno identificados con las claves catastrales Nro. 17035001069027002000 y 1703500106067022000, en el cual se encuentra ubicado el Parque Manantial de Los Volcanes, no debe entenderse únicamente como un acto de gestión patrimonial, sino como una responsabilidad institucional que propende evitar la tenencia informal de los bienes registrados a nombre del GAD. Asimismo, fortalece la función social de la propiedad al permitir que dichos bienes sean incorporados a la planificación e inventario público bajo resguardo de un título legítimo de dominio, garantizando su utilización en beneficio del interés general, conforme al marco legal vigente y a los principios del Estado constitucional de derechos y justicia.
- 5.3.** De la revisión de los documentos que obran del expediente administrativo se desprende que el proceso de regularización en alusión ha observado las etapas sustanciales del procedimiento previsto en la normativa aplicable, cumpliendo hasta la presente fase de valoración jurídica las previsiones de la Ordenanza local vigente, esencialmente soportándose en el **certificado de búsqueda** emitido por el Registrador de la Propiedad, documento identificado con el Nro. CPR. 6332 de fecha 16 de julio de 2025 y mediante memorando Nro. 2025-210-RPM, de fecha 17 de julio de 2025. Instrumento público constituye prueba documental idónea que



**Procuraduría
Síndica**

DIR. Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TELF. 023819250 Ext: 422
www.municipiodemejia.gob.ec



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

valida la calidad de bien mostrenco del inmueble objeto de regularización, al constatar formalmente la inexistencia de titular registrado en favor de persona natural o jurídica alguna.

6. RECOMENDACIÓN. -

En virtud de las alegaciones desarrolladas en el presente informe esta Sindicatura recomienda que, para garantizar la culminación válida y eficaz del proceso de legalización, es indispensable continuar con las siguientes fases establecidas por la normativa municipal, siendo necesario proceder con la publicación oficial del proceso de regularización, diligencia que se deberá realizar a través de la Dirección de Comunicación Social bajo lo dispuesto en el Art. 13 de la Ordenanza aplicable misma que dispone lo siguiente:

Art. 13.- PUBLICACIÓN. - *"Una vez culminado el trámite administrativo se publicará por tres veces, mediante cinco días hábiles, a través de la página WEB del Gobierno A. D. Municipal del Cantón Mejía y en lugares visibles, determinándose las características, descripciones y/o localización del predio que se va a proceder a su venta.*

Para efectos de cumplimiento normativo, se adjunta a la presente el **insumo descriptivo** del inmueble, el cual ha sido elaborado conforme a los criterios técnicos emitidos por las dependencias municipales competentes. Dicho documento constituye el instrumento oficial que deberá ser considerado para la gestión correspondiente de publicación, en atención a lo dispuesto en la normativa vigente sobre la regularización de bienes mostrencos.

Particular que comunico para los fines legales consiguientes.

Atentamente,

Mgtr. Israel Alejandro Enríquez Escobar.
PROCURADOR SÍNDICO (E)
G.A.D. Municipalidad del Cantón Mejía.



INFORME JURÍDICO	ELABORADO POR:	
	Ab. Jean Jaramillo	



**Procuraduría
Síndica**

DIR. Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TELF. 023819250 Ext: 422
www.municipiodemejia.gob.ec

Insumo Descriptivo

PUBLICACIÓN BIEN MOSTRENCO – BIEN INMUEBLE "PARQUE MANANTIAL DE LOS VOLCANES"

OBJETO. – El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía, en el marco del proceso de regularización de la titularidad de dominio del bien inmueble identificado con las claves catastrales Nro. 1703500106027002000 y 1703500106067022000, en el cual se encuentra el inmueble conocido como Parque Manantial de Los Volcanes, procede con la presente diligencia en observancia de la normativa legal vigente y conforme a las disposiciones establecidas en la ordenanza local aplicable

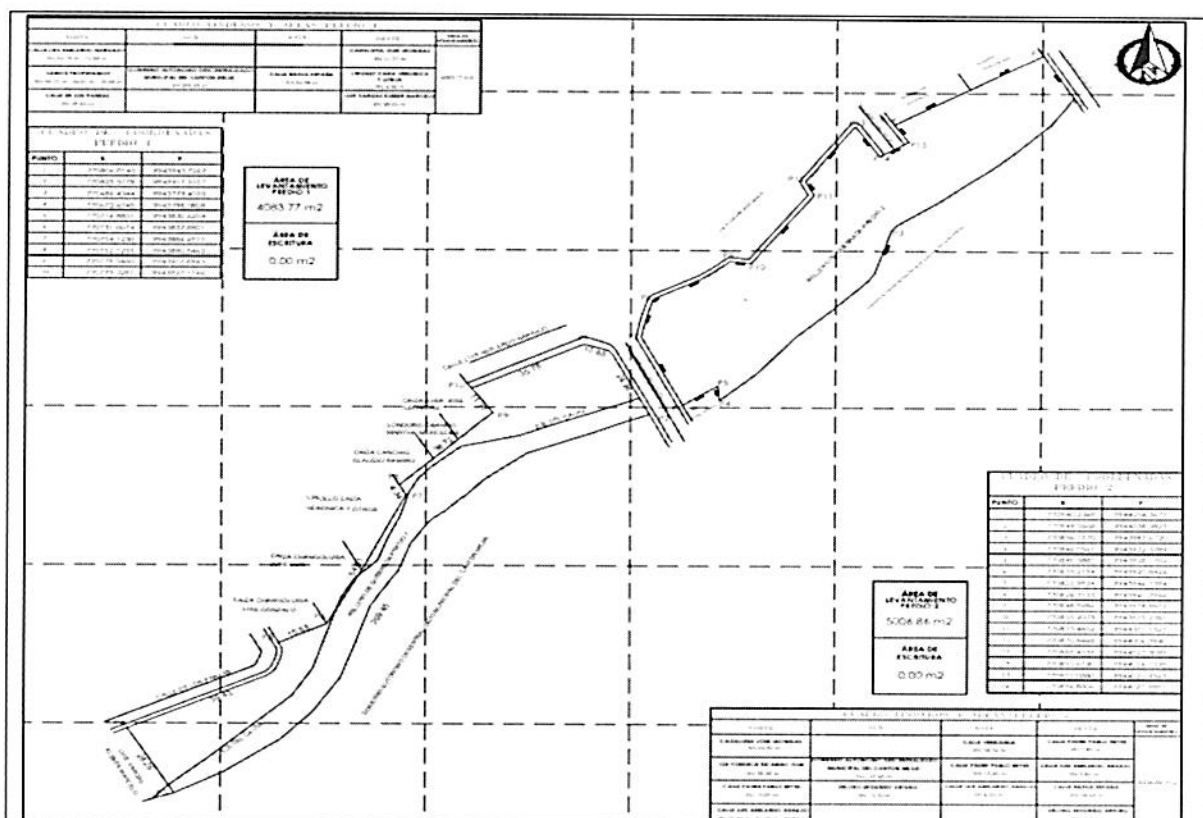
BASE NORMATIVA. - ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE LEGALIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS Y/O VACANTES, UBICADOS EN LA ZONA URBANA Y SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTÓN MEJÍA.

Art. 13.- PUBLICACIÓN. - *"Una vez culminado el trámite administrativo se publicará por tres veces, mediante cinco días hábiles, a través de la página WEB del Gobierno A. D. Municipal del Cantón Mejía y en lugares visibles, determinándose las características, descripciones y/o localización del predio que se va a proceder a su venta.*

1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE OBJETO DE LA REGULARIZACIÓN

1.1. Consideración especial	Es importante resaltar que el inmueble objeto de este procedimiento de regularización bajo la figura jurídica de bien mostrenco presenta una particular conformación física. El predio en alusión se encuentra integrado por dos cuerpos de terreno que, pese a contar con una asignación catastral independiente y a evidenciar diferencias en su estado físico, constituyen en su conjunto una sola unidad inmobiliaria.	
1.2. Denominación	PARQUE MANANTIAL DE LOS VOLCANES	
1.3. Zona	Urbana	
1.4. Propietario registrado	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA	
1.5. Uso de suelo	Clasificación	Urbano - (U)
	Subclasificación	Suelo Urbano de Protección - (SUP)
	Tratamiento	Conservación - (C)
	Uso general	Protección Ecológica - (PEC)
1.6. Claves catastrales	Cuerpo 1	Clave actual: 5006027002 Clave anterior: 1703500106027002000
	Cuerpo 2	Clave actual: S/N Clave anterior: 1703500106067022000

1.7 LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO



2. DESCRIPCIÓN TÉCNICA DE LOS LOTES DE TERRENO QUE INTEGRAL EL INMUEBLE A REGULARIZARSE

Cuerpo 1			Cuerpo 2		
2.1. Clave catastral actual:		1703500106027002000	2.2. Clave catastral actual:		1703500106067022000
WGS 84 / UTM zone 17S Escala 1:7500 2025-08-08 DE LOS QUSHUARES PAOLO GO ARDERAS DEL HOGAR NUEVA ESPAÑA SIN NOMBRE CS V10			WGS 84 / UTM zone 17S Escala 1:7500 2025-07-03 DE LOS QUSHUARES PAOLO GO ARDERAS DEL HOGAR NUEVA ESPAÑA SIN NOMBRE CS V10		
Avalúo Catastral	Avalúo terreno	\$ 29.966,04	Avalúo Catastral	Avalúo terreno	\$ 77.156,08
	Avalúo Construcción	No aplica		Avalúo Construcción	No aplica
	Total	\$ 29.966,04		Total	\$ 77.156,08

3. LINDEROS Y ÁREAS ACTUALES (Levantamiento Topográfico)

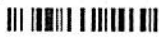
3.1 Cuerpo 1 1703500106027002000

NORTE	Calle Luis Abelardo Naranjo en 35.78 m – 10.88 m; varios propietarios en 38.72 m – 54.01 m; Calle de los Panzas 59.43 m.
SUR	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, en 209.45 m
ESTE	Calle Nueva España en 24.98 m
OESTE	Caizaluisa José Leonidas en 11.17 m; Criollo Caiza Verónica y Otros en 4.34 m; y, Luje Vargas Kleber Marcelo en 28.25 m
SUPERFICIE TOTAL	4.083,77 m ²

3.2 Cuerpo 2 1703500106067022000

NORTE	Caizaluisa José Leonidas en 24.90 m; Iza Fonseca Ricardo José en 25.85 m; Calle Padre Pablo Reyes en 10.00 m; y, Calle Luis Abelardo Araujo en 25.50 m – 31.70 m – 25.92 m – 1.55 m – 14.45 m
SUR	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía en 157.60 m; y, Veloso Segundo Arturo en 12.70 m
ESTE	Calle Venezuela en 18.26 m; Calle Padre Pablo Reyes en 13.40 m; y, Calle Luis Abelardo en 6.25 m.
OESTE	Calle Padre Pablo Reyes en 7.80 m; Calle Luis Abelardo Araujo en 5.85 m; Calle Nueva España en 28.64 m; y, Veloso Segundo Arturo en 5.61 m
SUPERFICIE TOTAL	5.006,86 m ²

4. CALIDAD DE MOSTRENCO

 GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA REGISTRO DE LA PROPIEDAD CERTIFICADO DE BÚSQUEDA Fecha Ingreso (dd-mm-yyyy):16-07-2025 CRP Nro. 6332 Referencia: El Suscrito Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mejía, visa la petición precedente, en forma legal: CERTIFICA: Que revisados los índices en el sistema del Registro de la Propiedad Unicamente en base a lo solicitado, no se halla la inscripción del predio con clave catastral No. 1703560106067022000. Este registro no se responsabiliza por los datos asignados errónea o doloosamente por el solicitante, la búsqueda se ha realizado única y exclusivamente con la información proporcionada en la solicitud, esto de acuerdo a lo estipulado en el Art. 6 del Reglamento a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos. Fecha Elaboración (dd-mm-yyyy hh:mm):16-07-2025 13:36 Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida. Certificado Nro. 6332 Tiempo de Vigencia: 60 días Responsable: MARIETA POLANCO   En virtud de lo que los datos registrados del sistema, en suscriptores de actualización, verificación o sujeción, con arreglo a la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y Ley de Registros, se transcribe ahora comunico cualquier falta o error en este Documento al Registrador de la Propiedad e a sus funcionarios, para su inmediata MEMORANDO 204-GADMCM-RPM-2025 FECHA: Machachi, 16 de julio de 2025 PARA: Mgs. Stefanny Pillajo DIRECTORA DE GEOMÁTICA, AVALUOS Y CATASTROS DE: Mgs. Edison Roberto Ulloa Arguello REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD MUNICIPAL ASUNTO: Remito Certificado En alcance al Memorando No. 2025-0369-DGAYC, 23 de junio del 2025, sírvase encontrar adjunto el certificado número 6332, mismo que describe sucintamente la inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Mejía. Con sentimientos de distinguida consideración. Atentamente,  Mgs. Edison Roberto Ulloa Arguello REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD 		
5. UBICACIÓN		
5.1. CALLE PRINCIPAL	Pablo Guarderas	
5.2. BARRIO	Colegio Machachi	
5.3. PARROQUIA	Machachi	
5.4. CANTÓN	Mejía	
5.5. PROVINCIA	Pichincha	
6. REFERENCIAS FOTOGRÁFICAS		



ANEXO 7

Publicación



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

INFORME N° 20-DCS-2025



25 SEP 2025

EDICA
HORA:

16h09

FIRMA:

Machachi, 25 de septiembre de 2025

Asunto: Publicación del Insumo Descriptivo del bien inmueble identificado con las claves catastrales Nro. 1703500106027002000 y 1703500106067022000, en el cual se encuentra el inmueble conocido como Parque Manantial de los Volcanes

1.- Antecedentes

En atención al Informe Nro. 033-PS-2025, emitido por la Procuraduría Síndica, del GAD Municipal del Cantón Mejía, con fecha 09 de septiembre de 2025, y con el objetivo de dar cumplimiento a las recomendaciones establecidas en el mismo, esta Dirección de Comunicación Social informa que se ha procedido con las acciones de difusión correspondientes, conforme a lo establecido en el artículo 13 de la **Ordenanza que Regula el Proceso de Legalización de los Bienes Inmuebles Mostrencos y/o Vacantes Ubicados en la Zona Urbana y Suelo Rural de Expansión Urbana del Cantón Mejía**.

Conforme a dicha normativa, se puso en conocimiento público el **INSUMO DESCRIPTIVO** del bien inmueble identificado con las claves catastrales Nro. 1703500106027002000 y 1703500106067022000, en el cual se encuentra el inmueble conocido como Parque Manantial de los Volcanes.

2.- Desarrollo

La publicación se realizó en tres ocasiones durante cinco días hábiles, utilizando los siguientes canales de difusión institucional:

- Página Web oficial del GAD Municipal del Cantón Mejía (Publicación fija en la ventana emergente del sitio web) desde el 17 de septiembre de 2025, hasta la emisión del presente informe.
- Redes sociales oficiales (Facebook).
- Lugares visibles dentro de las instalaciones municipales desde el 17 de septiembre de 2025.

Estas acciones se ejecutaron conforme a la normativa legal vigente y a las disposiciones establecidas en la ordenanza local aplicable.

Adicionalmente, mediante Memorando Nro. 2025-137-DCS de fecha 15 de septiembre de 2025, esta Dirección solicitó a la Unidad de Información, Tecnologías y Comunicación (TICS) lo siguiente:

1. La colocación de un banner informativo en la página web institucional del GAD Municipal de Mejía, incluyendo el diseño gráfico previamente adjunto.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

2. Que el banner contenga un icono con redirección al sitio web donde se encuentra disponible el INSUMO DESCRIPTIVO en formato PDF, debidamente enlazado para garantizar su acceso adecuado.
3. Que, una vez implementado el banner y realizado el enlace correspondiente, se remita el link generado, el cual será utilizado para complementar la difusión mediante las redes sociales oficiales del GAD Municipal.

En cumplimiento de lo solicitado, la Unidad de Información, Tecnologías y Comunicación, mediante Memorando UTICS-452-2025, confirma la ejecución de las acciones requeridas y se entrega el enlace solicitado para su uso en los canales de comunicación institucional.

3.- Conclusión

De esta manera, se da cumplimiento integral a lo dispuesto en el Informe Nro. 033-PS-2025 de la Procuraduría Síndica, así como a lo establecido en la normativa municipal vigente, garantizando la transparencia y publicidad del proceso de legalización del bien inmueble en mención.

En tal sentido que la publicación en la página web se realizó el 17 de septiembre y se mantienen publicadas hasta la fecha de la expedición del informe, de la misma forma que la colocación de los comunicados físicos, fueron publicados a la misma fecha y se mantienen expuestos en los puntos que se evidencian en los anexos fotográficos.

Para constancia y evidencia del cumplimiento de lo señalado, se anexan las fotografías respectivas y los enlaces de publicación.

Cordialmente,

Lic. Estefanía Caizaluisa
DIRECTORA DE COMUNICACIÓN SOCIAL
GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA



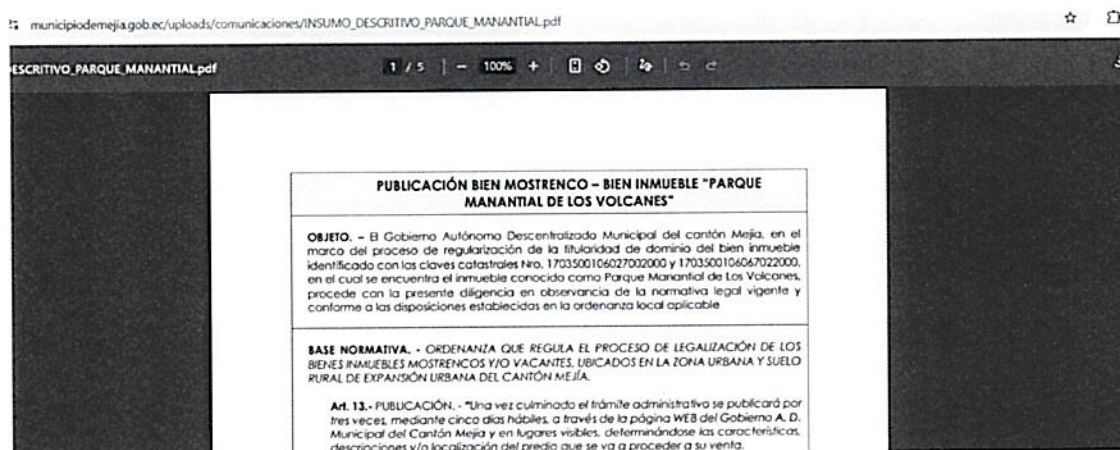


GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

ANEXO FOTOGRÁFICO



Página web institucional



Insumo descriptivo publicado



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

Publicación de Facebook del GAD Municipal de Mejía

Fecha: desde el 17 de septiembre de 2025 hasta la fecha de emisión de este informe



<https://www.facebook.com/photo/?fbid=725399227221525&set=a.116672984760822>



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

COLOCACIÓN DEL COMUNICADO OFICIAL EN LUGARES VISIBLES DE LA INSTITUCIÓN



Ingreso a Sindicatura del Palacio Municipal



Ingreso principal al Palacio Municipal



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA



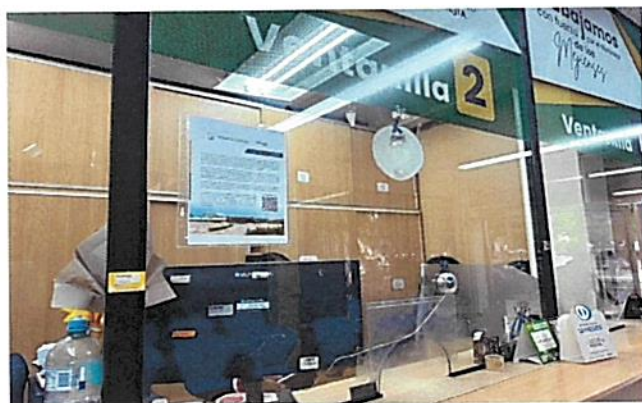
Biométrico del Palacio Municipal



Registro de la propiedad - edificio financiero



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA



Ventanillas de recaudación – edificio financiero



Balcón de servicios – Palacio Municipal



MEMORANDO UTICS-452-2025

FECHA: Machachi, 17 de septiembre de 2025

DE: Ing. Ángel Gustavo Toapanta Llano
ESPECIALISTA DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y COMUNICACIONES

PARA: Lic. Estefanía Belén Caizaluisa Tapia
DIRECTORA DE COMUNICACIÓN SOCIAL

ASUNTO: Publicación Pagina Web

Reciba un cordial y atento saludo.

En atención a lo solicitado mediante el Memorando Nro. 2025-137-DCS de fecha 15 de septiembre de 2025 y el Memorando Nro. 2025-144-DCS de fecha 16 de septiembre de 2025, me permito informar que las publicaciones en la página web institucional han sido realizadas conforme a lo requerido, de la siguiente manera:

- Colocación de un banner informativo, el cual, al hacer clic, direcciona a la descarga del archivo en formato PDF (INSUMO_DESCRITIVO_PARQUE_MANANTIAL).

Enlace generado:

https://municipiodemejia.gob.ec/uploads/comunicaciones/INSUMO_DESCRITIVO_PARQUE_MANANTIAL.pdf

- Colocación de un banner informativo, el cual, al hacer clic, direcciona a la descarga del archivo en formato PDF (Comunicado PS).

Enlace generado:

<https://municipiodemejia.gob.ec/uploads/publicaciones/Comunicado%20PS.pdf>

Particular que comunico para su conocimiento y los fines pertinentes, reiterando mi consideración y respeto.

Atentamente,



Sr. Ing. Ángel Gustavo Toapanta Llano
ESPECIALISTA DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y COMUNICACIONES

Elaborado por: Ing. Marisol Aymara



FECHA:

17 SEP 2025

RECIBIDO

15:24
HORA



18 SEP 2025

14:47
HORA

RECIBIDO

ANEXO 8

Certificación de no oposición



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

MEMORANDO N° 250-PS-REQ-2025

PARA: Ab. Katherine Mabel Baquero Aldaz
SECRETARIA GENERAL

DE: Mgtr. Israel Alejandro Enríquez Escobar
PROCURADOR SÍNDICO (E)

FECHA: Machachi, 30 de septiembre de 2025.

ASUNTO: Certificación respecto oposiciones del proceso de declaratoria del bien mostrenco "Parque Manantial de los Volcanes"

Con un atento y cordial saludo, y con el propósito de culminar el proceso de regularización del bien inmueble identificado con las claves catastrales Nro. 1703500106027002000 y 1703500106067022000, en el cual se encuentra el inmueble conocido como Parque Manantial de Los Volcanes, se solicita respetuosamente se sirva certificar e informar a esta Procuraduría Síndica acerca de la existencia o no de oposiciones presentadas en relación al proceso de declaratoria de bien mostrenco, que hayan sido ingresadas al Gobierno Municipal a través del Balcón de Servicios de esta institución.

Esta solicitud se formula en estricto cumplimiento de lo dispuesto en la Ordenanza que regula el proceso de legalización de bienes inmuebles mostrencos y/o vacantes ubicados en la zona urbana y suelo rural de expansión urbana del cantón Mejía, considerando además que, conforme al Informe N° 20-DCS-2025 de fecha 25 de septiembre de 2025, suscrito por la Lic. Estefanía Caizaluisa, Directora de Comunicación Social, se ha dejado constancia de las publicaciones efectuadas en atención a lo establecido en el artículo 13 de dicha ordenanza.

A tal efecto, se solicita que la verificación abarque el período comprendido entre el 17 de septiembre de 2025 y la fecha actual, a fin de asegurar la continuidad del procedimiento legal correspondiente, en estricto cumplimiento de las disposiciones establecidas en la ordenanza cantonal aplicable.

Particular que se comunica para los fines pertinentes.

Atentamente,

Mgtr. Israel Alejandro Enríquez Escobar
PROCURADOR SÍNDICO
G.A.D. Municipalidad del Cantón Mejía

ELABORADO POR: Jean Jaramillo

MEMORANDO



G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA DEL CONCEJO

RECIBIDO

RECIBIDO POR: Juan I.

FECHA: 30 SEP 2025 HORA: 14h16

FIRMA: [Firma]



**Procuraduría
Síndica**

DHA, Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TELF. 023819250 Ext: 422
www.municipiodemejia.gob.ec



MEMORANDO NO. 015-UBS-2025
Machachi, 01 de octubre de 2025

PARA : Abg. Johanna Velozo
PROSECRETARIA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO A.D.
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
DE : Sra. Rosa Hurtado
TÉCNICO DE BALCÓN DE SERVICIOS

Dando contestación al memorando Nro. GADMCM-SECGRAL-2025-253-MI de fecha 30 de septiembre 2025, y en el cual hace referencia al memorando No. 250-PS-REQ-2025 de fecha 30 de septiembre del año en curso asunto: "Certificación respecto oposiciones del proceso de declaratoria del bien mostrenco "Parque Manantial de los Volcanes"; me permito informar que como resultado de verificación en el archivo que reposa en la Unidad de Balcón de Servicios no se ha recibido ningún escrito, solicitud, presentados ante la municipalidad, correspondiente al período comprendido entre el 17 de septiembre de 2025 hasta el 30 septiembre del año en curso.

Atentamente,

Sra. Rosa Hurtado
TÉCNICO DE BALCÓN DE SERVICIOS





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

MEMORANDO Nro. GADMCM-SECGRAL-2025-354-MI

Machachi, 01 de octubre de 2025.

PARA: Mgtr. Israel Enríquez.
Procurador Sindico (e)

ASUNTO: Entrega de documentación

De mi consideración. –

En atención al Memorando Nro. 250-PS-REQ-2025, de fecha 30 de septiembre de 2025, suscrito por el Mgtr. Israel Enríquez, procurador sindico, en la cual solicita lo siguiente: *"Certificación respecto oposiciones del proceso de declaratoria del bien mostrenco "Parque Manantial de los Volcanes" (...).*

Por lo expuesto sírvase encontrar adjunto al presente la Razón de Certificación de los tramites ingresados en el periodo del 17 al 30 de septiembre de 2025, referente a la oposición o no, relacionado a la declaratoria de bien mostrenco del inmueble identificado con las claves catastrales Nro. 1703500106027002000 y 170350010606702200, en el cual se encuentra el inmueble conocido como *"Parque Manantial de los Volcanes"*.

Particular que comunico para los fines pertinentes

Atentamente,




Abg. Katherine Baquero.
**SECRETARIA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO A.D.
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**



G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
RECIBIDO
A SINDICA
HORA:
FECHA: 01 OCT 2025

FIRMA: 



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

**SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**

RAZÓN DE CERTIFICACIÓN

RAZÓN: Siento por tal que, en el periodo comprendido entre el 17 de septiembre al 30 de septiembre de 2025, no han sido ingresadas por Balcón de Servicios del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, presentación de oposición en relación al proceso de declaratoria de bien mostrenco del inmueble identificado con las claves catastrales Nro. 1703500106027002000 y 170350010606702200, en el cual se encuentra el inmueble conocido como "*Parque Manantial de los Volcanes*".

La presente razón de certificación se elabora acorde a la respuesta presentada por parte de la Señora Rosa Eugenia Hurtado Paredes, técnico de Balcón de Servicios del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía.

LO CERTIFICO. –

Machachi, 01 de octubre de 2025

Atentamente,


Abg. Katherine Baquero A.

**SECRETARIA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO A.D.
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**



