

Resolución No. GADMCM-SECGRAL-2025-227-RCM
Machachi, 27 de noviembre de 2025

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

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador determina: “Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”;

Que, el artículo 31 de la Constitución de la República del Ecuador establece: “Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”;

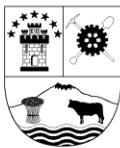
Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: “Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”;

Que, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe: “La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.”;

Que, el artículo 233 de la Constitución de la República del Ecuador, determina “Ninguna servidora ni servidor público estará exento de responsabilidades por los actos realizados en el ejercicio de sus funciones o por omisiones, y serán responsable administrativa, civil y penalmente por el manejo y administración de fondos, bienes o recursos públicos”;

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador otorga a los gobiernos autónomos descentralizados autonomía política, administrativa y financiera, disposición constitucional que se encuentra ampliamente desarrollada en los artículos 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (...);”;

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



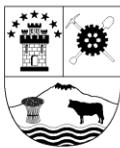
Que, el artículo 5, tercer inciso, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización “COOTAD”, manifiesta que la autonomía administrativa de los gobiernos autónomos descentralizados consiste en el pleno ejercicio de la facultad de organización y de gestión de sus talentos humanos y recursos materiales para el ejercicio de sus competencias y cumplimiento de sus atribuciones, en forma directa o delegada, conforme a lo previsto en la Constitución y la ley.;

Que, el artículo 60, literal n) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización “COOTAD”, determina: “Atribuciones del alcalde o alcaldesa. - Le corresponde al alcalde o alcaldesa: a) Ejercer la representación legal del gobierno autónomo descentralizado municipal; y la representación judicial conjuntamente con el procurador síndico. b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; (...)”;

Que, el artículo 4 de la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de Urbanizaciones y Fraccionamientos en el cantón Mejía establece: “Para realizar cualquier clase de división de un predio urbano o rural, llámese urbanizaciones, fraccionamientos, reestructuraciones, etc., deberán sujetarse a las normas previstas en esta Ordenanza y obtener la aprobación del proyecto por parte del Alcalde(sa), y para transferir el dominio de los lotes de terreno, la autorización de la misma Autoridad; sin este requisito, los Notarios Pùblicos no podrán otorgar o autorizar escrituras pùblicas, ni el Registrador de la Propiedad inscribir las; si de hecho se hiciere, serán nulas y no tendrán valor legal alguno”;

Que, el artículo 39 de la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de Urbanizaciones y Fraccionamientos en el cantón Mejía establece: “El propietario de la urbanización, fraccionamiento, fraccionamiento agrícola, o un programa de vivienda de interés social, o su representante o mandatario, deberá ejecutar y terminar todas las obras de infraestructura y el equipamiento comunitario, de acuerdo a las especificaciones técnicas, en un plazo de tres años en urbanizaciones y un año en fraccionamientos, contados desde la fecha de aprobación del proyecto definitivo, prorrogable por una sola vez hasta por dos años más en el primer caso y hasta por un año en el segundo, por causas de fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobados, previo informe de la Dirección de Planificación Territorial”;

Que, el artículo 41 de la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de Urbanizaciones y Fraccionamientos en el cantón Mejía establece: “Una vez concluidas todas las obras de infraestructura y entregadas las áreas verdes y equipamiento comunitario al O.A.O. Municipal mediante escritura pública, se suscribirá el acta de entrega recepción provisional entre el propietario o su representante o mandatario y los directores de Planificación Territorial; y, de Obras Pùblicas del O.A.O. Municipal. Se podrá realizar recepciones provisionales parciales, de acuerdo al cronograma presentado para ejecutar el proyecto. Transcurrido el plazo de 6 meses desde la fecha de suscripción del acta de entrega recepción provisional de todas las obras, áreas verdes y equipamiento comunitario se suscribirá el acta de entrega recepción definitiva, siempre y cuando las



mismas estén perfectamente ejecutadas, caso contrario, se otorgará un plazo no mayor a tres meses para que se haga las reparaciones y mejoramientos que sean necesarios.”;

Que, el artículo 42 de la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de Urbanizaciones y Fraccionamientos en el cantón Mejía determina: Durante el lapso de tiempo entre la recepción provisional y la definitiva, el mantenimiento de las obras, áreas verdes y equipamiento comunitario corresponderá al propietario o a su representante o mandatario. Suscrita el acta de entrega recepción definitiva, el G.A.D. Municipal será el responsable del mantenimiento de las obras, áreas verdes y equipamiento comunitario, que lo hará con su presupuesto o con la coparticipación de la comunidad o de otros niveles de gobierno.”;

Que, el artículo 1 de la Ordenanza que regula el proceso de entrega recepción de obras de infraestructura y equipamiento comunitario de urbanizaciones, fraccionamiento o cualquier forma de subdivisión aprobada previo a la vigencia del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) en el Cantón Mejía, en la cual señala: Objeto. - La presente Ordenanza tiene por objeto establecer los lineamientos básicos para la entrega recepción de obras de infraestructura y equipamiento comunitario de urbanización, fraccionamientos o cualquier forma de subdivisión que no fueron entregados a la Municipalidad dentro de los plazos establecidos; y, que fueron aprobadas con anterioridad a la vigencia de la Ordenanza Reformatoria del Plan de Desarrollo y ordenamiento territorial (PDOT) y de Implementación del Plan de Uso y Gestión del suelo (PUGS) del 2022;

Que, el artículo 37 de la Ordenanza que regula el proceso de entrega recepción de obras de infraestructura y equipamiento comunitario de urbanizaciones, fraccionamiento o cualquier forma de subdivisión aprobada previo a la vigencia del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) en el Cantón Mejía, en la cual señala: Entrega Recepción. -En proyectos de obras de infraestructura culminados y que hayan cumplido con los requisitos previstos en la presente Ordenanza, el Fiscalizador emitirá el informe de conformidad para recepciones provisionales y definitivas.

Una vez efectuada la inspección técnica in situ en conjunto; y, se cuente con los Informes de conformidad de todos los técnicos que participaron en la misma, se procederá a la elaboración y suscripción de las actas de entrega recepción provisional y definitiva...”;

Que, el artículo 39 de la Ordenanza que regula el proceso de entrega recepción de obras de infraestructura y equipamiento comunitario de urbanizaciones, fraccionamiento o cualquier forma de subdivisión aprobada previo a la vigencia del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) en el Cantón Mejía, en la cual señala: **De la suscripción de actas.** – Cumplidos los requisitos establecidos en la presente Ordenanza, el Fiscalizador procederá con la elaboración del acta entrega recepción, cualesquiera que fuera esta y notificará dicho acto el Director/a de Planificación Territorial y al Director/a de Obras Públicas en el término máximo de (5) cinco días desde la recepción de los Informes de conformidad correspondientes.



De no existir observaciones al acta entrega recepción elaborada por el Fiscalizador se procederá a la suscripción correspondiente por parte del Director/a de Planificación Territorial, Director/a de Obras Públicas, Fiscalizador; y, el promotor, propietario y/o representante legal.

De existir observaciones las mismas deberán ser informadas por escrito al Fiscalizador en el término máximo de cinco días; a fin de que las subsane o justifique técnicamente la pertinencia del contenido del acta entrega;

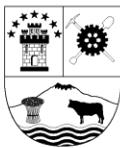
Que, el artículo 47 de la Ordenanza que regula el proceso de entrega recepción de obras de infraestructura y equipamiento comunitario de urbanizaciones, fraccionamiento o cualquier forma de subdivisión aprobada previo a la vigencia del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) en el Cantón Mejía, en la cual señala: Recepción Definitiva. – Una vez transcurrido el plazo de seis meses desde la fecha de suscripción del acta de entrega recepción provisional; y, emitidos los Informes de Conformidad correspondientes se procederá con la suscripción del acta entrega recepción que deberá cumplir el procedimiento establecido en el artículo correspondiente a la suscripción de actas;

Que, el artículo 49 de la Ordenanza que regula el proceso de entrega recepción de obras de infraestructura y equipamiento comunitario de urbanizaciones, fraccionamiento o cualquier forma de subdivisión aprobada previo a la vigencia del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) en el Cantón Mejía, en la cual señala: Autorización de transferencia de dominio. – En los proyectos que se haya establecido una hipoteca como garantía dentro de los Proyectos de obras de infraestructura, se mantendrán con prohibición de enajenar hasta que se realicen las entregas recepciones correspondientes.

La autorización de transferencia de dominio se otorgará por parte del Alcalde(sa) y del Concejo Municipal de ser el caso, a través de un acto administrativo, previo la suscripción del acta entrega provisional parcial y definitiva;

Que, el artículo 51 de la Ordenanza que regula el proceso de entrega recepción de obras de infraestructura y equipamiento comunitario de urbanizaciones, fraccionamiento o cualquier forma de subdivisión aprobada previo a la vigencia del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) en el Cantón Mejía, en la cual señala: Del procedimiento de autorización. - Una vez suscrita el acta entrega recepción, el Fiscalizador responsable remitirá a la Procuraduría Sindica el acta entrega recepción firmada por los responsables, los Informes Técnicos de Conformidad; y, demás documentación del expediente para su revisión técnica jurídica. De existir observaciones jurídicas estas deberán subsanarse en el término de (5) cinco días; subsanadas las mismas se remitirá el expediente a la máxima autoridad para la emisión del acto administrativo o en su defecto para el conocimiento y resolución de las Comisiones o Concejo Municipal de ser el caso. El acto administrativo emitido por el alcalde(sa) o por el Concejo Municipal deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, perfeccionado la autorización de transferencia de dominio;

Que, mediante Informe No. 013-COOPPOT-2025-I, de fecha 17 de noviembre de 2025, suscrito por la Comisión de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial se concluye: “6. CONCLUSIÓN: De acuerdo al Informe de Fiscalización No. GADMCM-OOPP-IF-055-2024, de la Dirección de Obras Públicas, de fecha 30 de septiembre de 2024, Informe



de Conformidad Técnica del Plano de Fraccionamiento y de obras de Infraestructura Nro. 64-IT-DIPLAT-2024, de la Dirección de Planificación Territorial, de fecha 18 de septiembre de 2024 e Informe Jurídico (INFORME N° 034-PS-2025 de 22 de septiembre de 2025), suscrito por el Mgtr. Israel Enríquez, Procurador Síndico (E), la COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, por unanimidad, RESOLVIÓ emitir INFORME FAVORABLE al “Proceso de cancelación y levantamiento de hipoteca de la Urbanización “Herederos de la señora Mariana de Jesús Espinosa Flores viuda de Merlo, ubicada en el Barrio El Capulí, parroquia de Machachi, cantón Mejía, Provincia Pichincha”. Bajo la consideración de los criterios técnicos, legales y administrativos emitidos por las distintas dependencias que conforman esta Municipalidad, esta Comisión acoge lo señalado en el informe jurídico correspondiente, por lo cual estima procedente la emisión de una resolución de carácter general que regule la entrega de las obras de infraestructura ejecutadas. Dicha resolución deberá contemplar y reconocer de manera integral todos los lotes comprometidos como garantía de la ejecución de las obras, garantizando así la coherencia y seguridad jurídica del proceso de recepción. La adopción de este acto administrativo de alcance general permitirá, en etapas posteriores, la adecuada regularización registral por parte de los propietarios de los lotes resultantes de la subdivisión efectuada dentro del proyecto de urbanización denominado “Herederos de la señora Mariana de Jesús Espinosa Flores, viuda de Merlo”, conforme a las disposiciones legales y técnicas vigentes.

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

7.1. Solicitar al señor Alcalde ponga en consideración del Concejo Municipal, el presente informe, para el tratamiento respectivo.

7.2. Autorizar el “Proceso de cancelación y levantamiento de hipoteca de la Urbanización “Herederos de la señora Mariana de Jesús Espinosa Flores viuda de Merlo, ubicada en el Barrio El Capulí, parroquia de Machachi, cantón Mejía, Provincia Pichincha”;

Que, el 27 de noviembre de 2025, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía, se instaló en sesión ordinaria para conocer el siguiente punto: **“Análisis y Resolución del Informe Nro. 013-COOPPOT-2025-I, de 17 de noviembre de 2025, suscrito por la Comisión de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial, respecto al “Proceso de cancelación y levantamiento de hipoteca de la Urbanización “Herederos de la señora Mariana de Jesús Espinosa Flores viuda de Merlo, ubicada en el Barrio El Capulí, parroquia de Machachi, cantón Mejía, Provincia Pichincha”;**

El Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía, previo análisis, debate y consideraciones en uso de las facultades establecidas en el literal a) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización “COOTAD”, por unanimidad, **RESOLVIÓ**:

Artículo 1.- Acoger el Informe Nro. 013-COOPPOT-2025-I, de fecha 17 de noviembre de 2025, suscrito por la Comisión de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial respecto proceso de cancelación y levantamiento de hipoteca de la Urbanización “Herederos de la señora Mariana de Jesús Espinosa Flores viuda de Merlo, ubicada en el Barrio El Capulí, parroquia de Machachi, cantón Mejía, Provincia Pichincha.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

SECRETARÍA GENERAL

Artículo 2.- Autorizar la cancelación y levantamiento de hipoteca y de cualquier otro gravamen que pese sobre los lotes de terreno provenientes de la Urbanización concerniente a los herederos de la señora Mariana de Jesús Espinosa Flores viuda de Merlo, ubicada en el barrio El Capulí, parroquia de Machachi, cantón Mejía, provincia Pichincha, en razón de la ejecución de obras infraestructura.

Particular que comunico para los fines legales pertinentes.

Atentamente,

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