



Resolución No. GADMCM-SECGRAL-2024-009-RCM

Machachi, 08 de enero de 2024

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

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 11 establece:

Art. 11.- *El ejercicio de los derechos se regirá por los siguientes principios: 1. Los derechos se podrán ejercer, promover y exigir de forma individual o colectiva ante las autoridades competentes; estas autoridades garantizarán su cumplimiento.*

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 31 consagra:

Art. 31.- *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, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 66 establece:

Art. 66.- *Se reconoce y garantizará a las personas: (...) 23. El derecho a dirigir quejas y peticiones individuales y colectivas a las autoridades y a recibir atención o respuestas motivadas. No se podrá dirigir peticiones a nombre del pueblo. 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.*

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 83 menciona:

Art. 83.- *Son deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y los ecuatorianos, sin perjuicio de otros previstos en la Constitución y la ley: 7. Promover el bien común y anteponer el interés general al interés particular, conforme al buen vivir. 15. Cooperar con el Estado y la comunidad en la seguridad social, y pagar los tributos establecidos por la ley.*

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 226 establece

Art. 226.- *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, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 227 prescribe:

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”.*

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 238 establece:

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”.*

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 240 prescribe:

Art. 240.- *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales”.*

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264 establece: **Art.**

264.- *“Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. 5. Crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras. 9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”.*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en su artículo 5 prescribe: **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”.*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en su artículo 53 establece: **Art. 53.- “Naturaleza jurídica. -** *Los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán*



integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutivas previstas en este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden. (...)”.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en su artículo 54 menciona: **Art. 54.- “Funciones.** - *Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”;*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en su artículo 55 consagra: **Art. 55.- “Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.-** *Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;*
e) Crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en su artículo 57 prescribe: **Art. 57.- “Atribuciones del concejo municipal.-** *Al concejo municipal le corresponde: (...) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”;*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en su artículo 424 establece: **Art. 424.- del Área verde, comunitaria y vías.-** *en su parte pertinente establece: “Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio”. Dentro de*



preñombrado artículo con énfasis en su inciso cuarto, determina lo siguiente: “En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento”.

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo en su artículo 50 establece: **Art. 50.- “Obligaciones de los propietarios de suelo de una unidad de actuación urbanística.-** Los propietarios de suelo vinculados a una unidad de actuación urbanística estarán obligados a realizar las siguientes acciones en proporción al aprovechamiento urbanístico que les corresponda, según el reparto equitativo de las cargas y los beneficios: 1. Ceder gratuitamente al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, el suelo destinado a espacio público, infraestructuras y equipamientos, de conformidad con los estándares urbanísticos definidos por la normativa aplicable y el planeamiento urbanístico en aplicación de lo dispuesto en lo relativo al porcentaje de área verde, comunitaria y vías en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. El suelo así transferido no podrá desafectarse de su finalidad de uso público”.

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo en su artículo 1 menciona: **Art. 57.- “Fraccionamiento, partición o subdivisión.-** El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización”.

Que, la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de Urbanizaciones y Fraccionamientos en el Cantón Mejía en su artículo 50 establece: **Art. 50.- “Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el 50% de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización (...).”**



Que, la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de Urbanizaciones y Fraccionamientos en el Cantón Mejía en su artículo 51 prescribe: **Art. 51.-** “Si antes se fraccionó o urbanizó un inmueble reservándose el propietario una parte del terreno; y quiere volver a fraccionar la superficie reservada, transferirá al G.A.D. Municipal, en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, la diferencia hasta completar los actuales porcentajes, observando para el efecto lo previsto en los artículos 5 y 11; así como, cumplirá con todas las normas de esta Ordenanza”.

Para lo fines consiguientes me permito poner en su conocimiento, que el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, en Sesión ordinaria realizada el 04 de enero de 2024, por unanimidad, **RESOLVIÓ:**

Artículo 1.- Se autorice, la Liquidación de áreas verdes del lote 1 A, del inmueble de propiedad del señor Ayala Barreno Edgar Delfín, ubicado en la calle Venezuela y Pérez Pareja de la parroquia de Machachi, cantón Mejía, provincia de Pichincha, conforme el Informe: N° 064-IT-DIPLAT-2023, de fecha 29 de noviembre de 2023, con el detalle técnico de los siguientes valores de Liquidación:

- **LOTE A LIQUIDAR: LOTE 1 A**
- **ÁREA DEL LOTE # 1 A:** 239,32 m²
- Según la normativa actual la contribución es del 15% DE CONTRIBUCIÓN ÁREA COMUNITARIA (Del área útil del terreno): 54,00 m²

ÁREA DE CONTRIBUCIÓN CANCELADA DEL LOTE 1B: 3,62 m²

(Según Oficio: 2007-042-F-ACM, de fecha 25 de abril de 2007).

DETALLE DE PORCENTAJE ENTREGADO VS LIQUIDAR		
% ENTREGADO	LIQUIDAR %	TOTAL 15%
1.00 % (3.62 m ²)	14.00 % (50.38 m ²)	15 % (54.00 m ²)

- **ÁREA DE CONTRIBUCIÓN A CANCELAR (14.00%):**
(54.00 m² – 3.62 m²)= **50,38 m²**
- **AVALÚO PROMEDIO POR CADA M² DEL TERRENO DEL LOTE:**
Memorando GADMCM-DGC-2023-0599-M de fecha 18 de octubre de 2023: 39,00 USD por cada m² de terreno
- **VALOR DE LA CONTRIBUCIÓN A CANCELAR:**
(50.38 m² x 39.00 por c/m²)= **\$ 1.964,82 USD**
- **VALOR TOTAL A CANCELAR:** **\$ 1.964,82 USD**

Particular que comunico para los fines legales pertinentes.

Atentamente,

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