



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL

Resolución No. GADMCM-SECGRAL-2020-0357-RC
Machachi, 18 de diciembre de 2020

SECRETARÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

Para los fines consiguientes me permito poner en su conocimiento, que el **Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía, en sesión ordinaria realizada el 17 de diciembre de 2020, por mayoría:**

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 66 de la Constitución, consagra en el numeral 26, que el Estado reconoce y garantizará a las personas: “El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas”;

Que, el artículo 226 ibídem consagra: “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, señala: “La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación”;

Que, el artículo 238 ibídem establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozarán de “autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana”;

Que, el artículo 264, numeral 2, de la Constitución instituye entre las facultades exclusivas de los gobiernos municipales la siguiente: “2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;

Que, el artículo 321, reconoce que, “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 4 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece entre los fines de los Gobiernos Autónomos Descentralizados los siguientes: b) La garantía, sin discriminación alguna y en los términos previstos en la Constitución de la República de la plena vigencia y el



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL

efectivo goce de los derechos individuales y colectivos constitucionales y de aquellos contemplados en los instrumentos internacionales”;

Que, *el artículo 54 literal c) del COOTAD instituye como función del gobierno autónomo descentralizado municipal que: “La garantía, sin discriminación alguna y en los términos previstos en la Constitución de la República de la plena vigencia y el efectivo goce de los derechos individuales y colectivos constitucionales y de aquellos contemplados en los instrumentos internacionales”;*

Que, *el artículo 424 literal c) del COOTAD determina que el área verde, comunitaria y vías: “En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público.*

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.

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.

En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL

realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano”.

Que, *el artículo 470 del COOTAD, establece: “El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas.*

Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso las municipalidades también podrán considerarse como parte perjudicada. (...).”

Que, *el artículo 472 del COOTAD, determina la superficie mínima de los predios: “Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos”.*

Que, *el artículo 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, establece su objeto: “Esta Ley tiene por objeto fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno”.*

Que, *el artículo 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, establece que para los efectos de aplicación de esta ley se utilizara las siguientes definiciones constantes en este artículo: “8. Fraccionamiento, partición o subdivisión. Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo*



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL

Descentralizado municipal o metropolitano, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión de suelo”.

Que, *el artículo 4 de la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de Urbanizaciones y Fraccionamientos en el Cantón Mejía instituye que: “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 Públicos no podrán otorgar o autorizar escrituras públicas, ni el Registrador de la Propiedad inscribirlas; si de hecho se hiciere, serán nulas y no tendrán valor legal alguno”.*

Que, *el artículo 11 de la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de Urbanizaciones y Fraccionamientos en el Cantón Mejía establece que: “Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana o rural a la división de un inmueble de dos a diez lotes, con frente o acceso a alguna vía pública existente o proyectada”.*

Que, *el artículo 12 de la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de Urbanizaciones y Fraccionamientos en el Cantón Mejía establece que el propietario, o su representante o mandatario presentará el proyecto de fraccionamiento adjuntando los siguientes documentos:*

“a) Cuatro copias de los planos georeferenciados del fraccionamiento, donde conste la numeración de lotes, linderos, curvas de nivel y áreas; en formato INEN debidamente dobladas y colocados en dos carpetas con tarjeta en la que constará la clave catastral, ubicación con calle, barrio, manzana, zona, parroquia, número de lámina, escalas tanto de levantamiento y de impresión, fecha; y, firmas de el o los propietarios y profesional proyectista, nombre del proyecto, contenido de la lámina, recuadro de 15 centímetros por lado para sellos municipales.

b) El proyecto de fraccionamiento considerará y propondrá su articulación al sector sujetándose a la trama urbana, trazado vial y entorno inmediato y mediato, con las afectaciones previstas en esta Ordenanza y la Ley, utilizará para ello cualquier escala de impresión que sea acorde al formato de presentación

El plano de fraccionamiento además de la información descriptiva contendrá un cuadro de áreas con el siguiente detalle:

- *Área total del terreno a fraccionarse;*
- *Área total de lotes;*
- *Área de cada uno de los lotes proyectados con su respectiva numeración;*
- *Área útil;*
- *Áreas verdes y comunales, cuando sobrepase los tres mil metros cuadrados;*
- *Área total de calles, pasajes, y escalinatas proyectadas, incluidas las aceras;*



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL

- *Áreas de franjas de protección de quebradas, acequias y ríos;*
- *Cortes transversales de las vías;*

- d) *Archivo digital georeferenciado, el mismo que deberá contar con un membrete que contenga: clave catastral, nombre del propietario, y fecha de ingreso al G.A.D. Municipal. Además, las líneas de construcciones existentes, contorno de lote, división de los lotes estarán en niveles o capas diferentes y únicas para cada caso;*

- e) *Copia de escritura pública que justifique el dominio y permita verificar linderos y áreas del inmueble;*

- f) *Certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad actualizado;*

- g) *Copia de cédula de identidad y certificado de votación vigente, de él o los propietarios; en caso de personas jurídicas, además, copias de la escritura de constitución y del nombramiento del representante legal debidamente inscrito;*

- h) *Informe de Regulación Cantonal, IRC (Certificado de línea de fábrica);*

- j) *Certificado de no adeudar al G.A.D. Municipal del cantón Mejía;*

- k) *Copia de pago del impuesto predial del año en curso;*

- l) *Copia de carta del pago del archivo georeferenciado;*

- m) *Solicitud de aprobación del proyecto, dirigida al Alcalde o Alcaldesa;*

- n) *Certificados de factibilidad para provisión de servicios básicos, otorgados por la Institución u organismo pertinentes; y,*

- o) *Cronograma valorado para la ejecución de obras de infraestructura”.*

Que, *el artículo 50 de la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de Urbanizaciones y Fraccionamientos en el Cantón Mejía dispone que: “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, destinado 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.*



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL

La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá el treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio.

En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros, 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 Disposición General Décimo Cuarta de la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de Urbanizaciones y Fraccionamientos en el Cantón Mejía dispone que: *“Mediante Resolución motivada, el Concejo del G.A.D. Municipal del Cantón Mejía, podrá excepcionalmente exonerar de la entrega del porcentaje correspondiente a áreas verdes y equipamiento comunitario, en fraccionamientos que soliciten personas naturales o jurídicas de derecho privado, con el objeto de donar lotes de terreno a favor de instituciones del sector público, u organizaciones sociales, de derecho privado cuya finalidad sea social y sin fines de lucro, previos los informes correspondientes que se requieran para cada caso”.*

Que, mediante Informe Técnico N° 2020-075-FRU-DIPLAT de fecha 07 de diciembre de 2020, elaborado por el Arq. Fernando Tacuri, Analista de Ordenamiento Territorial I y aprobado por el Mgs. Edgar V. Camacho Hidalgo, manifiesta lo siguiente: *“en el que se concluye se concede la aprobación de los lotes: 3B-1,3B-2,3B-3,3B-4 en virtud a la “Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de Urbanizaciones y Fraccionamientos en el Cantón Mejía” (21/12/2016); así como también recomienda que el Concejo Municipal mediante Resolución motivada, exonere la entrega del porcentaje correspondiente a áreas verdes y equipamiento comunitario, en el fraccionamiento solicitado por la señora Greta María del Pilar Coba Chamorro y otros”.*

Que, mediante Informe Jurídico N° 254-PS-2020, de 15 de diciembre de 2020, suscrito por el Dr. Ramiro Mayorga, Procurador Sindico en el cual se concluye lo siguiente: *“(…) De lo analizado y al identificar que el fraccionamiento responde a fin social que beneficiará a entes públicos entre estos al Cuerpo de Bomberos del cantón Mejía, y por sobre todo a la comunidad Mejiense, ES JURÍDICAMENTE VIABLE aplicar la exoneración de la entrega correspondiente a áreas verdes y equipamiento comunitario, al cumplirse el supuesto legal establecido en la Disposición General Décimo Cuarta de la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de Urbanizaciones y Fraccionamientos en el Cantón Mejía”.*

En uso de las facultades previstas en el Art. 57 literales a) y x) y Art. 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL

RESUELVE:

Art. 1.- Acoger el Informe Jurídico N° 254-PS-2020, de 15 de diciembre de 2020, suscrito por el Dr. Ramiro Mayorga, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía; y, por tanto, exonerar el porcentaje correspondiente a áreas verdes y equipamiento comunitario en el fraccionamiento solicitado por la Sra. Greta María del Pilar Coba Chamorro; Sr. Héctor Oswaldo Gordillo Silva; Sra. Vilma Janneth Sánchez Chamorro; Sr. Luis Oswaldo Gordillo Coba y Sra. Gloria Inés Hidalgo Baldeón, propietarios del LOTE 3B, con Clave Catastral Nro. 5501001001, el mismo que se encuentra ubicado en la Parroquia Cornejo Astorga del Cantón Mejía.

Art. 2.- Solicitar al Sr. Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, que, en ejercicio de sus atribuciones, continúe con el trámite relacionado con el requerimiento para el fraccionamiento del del LOTE 3B, con Clave Catastral Nro. 5501001001, predio que se encuentra ubicado en la Parroquia Cornejo Astorga del Cantón Mejía.

Particular que comunico para los fines legales pertinentes.

Atentamente,

PHD DR. Pablo Chang Ibarra
SECRETARIO DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO A. D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA