



Resolución No. GADMCM-SECGRAL-2024-057-RCM

Machachi, 25 de marzo de 2024

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

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 66 de la Constitución de la República del Ecuador establece: "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, el Art. 83 de la Constitución de la República del Ecuador manifiesta: "*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.*"

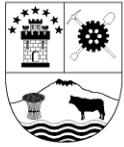
Que, el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador determina: "*Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas 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 Art. 227 de la Constitución de la República del Ecuador establece: "*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 Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador dice: "*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, el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador determina: "*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.*"

Que, el Art. 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía Descentralización establece: "*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"

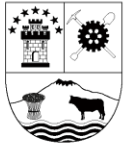
Que, el Art. 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía Descentralización menciona: *"Naturaleza jurídica. - Los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización: y, ejecutiva previstas en este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden. La sede del gobierno autónomo descentralizado municipal será la cabecera cantonal prevista en la ley de creación del cantón."*

Que, el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía Descentralización establece: *"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 Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía Descentralización manifiesta: *"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."*

Que, el Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía Descentralización establece: *"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 Art. 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía Descentralización, menciona: *"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"*



Que, el Art. 424 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía Descentralización determina: *"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."*

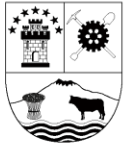
Que, el Art. 50 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece: *"Obligaciones de los propietarios de suelo de una unidad de actuación urbanística. - Los propietarios de suelo vinculados a una unidad de actuación urbanística estarán obligados a realizar las siguientes 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, el Art. 57 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo menciona: *"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, el Art. 50 de la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de Urbanizaciones y Fraccionamientos en el Cantón Mejía instituye: *"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, el Art. 51 de la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de Urbanizaciones y Fraccionamientos en el Cantón Mejía determina: *"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."*

Que, Art. 33 de la Ordenanza que Regula el Funcionamiento del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía establece: *"Las resoluciones entrarán en vigencia una vez notificadas a los interesados, cuando sea*



necesario, y su ejecución no se suspenderá aun en el caso de presentarse un reclamo o recurso administrativo. Únicamente los acuerdos y resoluciones son impugnables en la vía administrativa, más no las ordenanzas."

Que, el 21 de marzo de 2024, 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. 004-COOPPOT-2024-1, de 18 de marzo de 2024, suscrito por la Comisión de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial, respecto al "Liquidación de áreas verdes del lote 2, del inmueble de propiedad de los cónyuges Sr. Manuel Ushca Tene y Sra. ubicado en la calle García Moreno y calle Sin Nombre, de la zona urbana de la parroquia de Cutuglagua, cantón Mejía, provincia de 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. 004-COOPPOT-2024-I, de 18 de marzo de 2024, suscrito por la Comisión de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial, que contiene el pedido de "Liquidación de áreas verdes del lote 2, del inmueble de propiedad de los cónyuges Sr. Manuel Ushca Tene y Sra. ubicado en la calle García Moreno y calle Sin Nombre, de la zona urbana de la parroquia de Cutuglagua, cantón Mejía, provincia de Pichincha", en base al Informe Técnico No 2024-005-0T-DIPLAT, de fecha 17 de enero de 2024, con el siguiente detalle técnico de los valores de liquidación.

• ÁREA TOTAL DEL TERRENO:	1354,45 m2
• ÁREA ÚTIL DEL TERRENO:	1036,48 m2
• ÁREA ÚTIL DE AFECTACIÓN:	317,97 m2
• LOTE A LIQUIDAR:	LOTE 2
• ÁREA DEL LOTE # 2:	794,60 m2

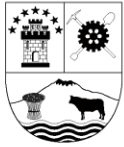
Según la normativa actual la contribución es del 15 % DE CONTRIBUCION AREA COMUNITARIA:

ÁREA ÚTIL DEL TERRENO:	1036,48 m2
15% Contribución áreas comunitarias:	155,47 m2

10% DE CONTRIBUCIÓN DE ÁREAS COMUNITARIAS LOTE 1: 23,90 m2
(Según **Oficio: 92-120-PCM, de fecha 12 de marzo de 1992**).

Porcentaje área comunitaria entregada en relación al porcentaje de entrega para liquidación:

2,31% Contribución área comunitaria entregada:	23,90 m2
12,69% Contribución área comunitaria por liquidar:	131,57 m2
15% Contribución áreas comunitarias:	155,47 m2



DETALLE DE PORCENTAJE ENTREGADO VS LIQUIDAR		
% ENTREGADO	LIQUIDAR %	TOTAL 15%
2,31 % (23,90 m2)	12,69 % (131,57 m2)	15 % (155,47 m2)

- **ÁREA DE CONTRIBUCIÓN A CANCELAR (12.69%):**
(155.47 m2 – 23.90 m2)= **131,57 m2**
- **AVALÚO PROMEDIO POR CADA M2 DEL TERRENO DEL LOTE:**
Memorando GADMCM-DGC-2024-0032-M de fecha: 11/01/2024: \$ 19,75 USD por cada m2 de terreno.
- **VALOR DE LA CONTRIBUCIÓN A CANCELAR:**
(131.57 m2 x 19.75 por c/m2)= **\$ 2598,51 USD**
- **VALOR TOTAL A CANCELAR:** **\$ 2598,51 USD**

Los valores a cancelar corresponden a la contribución por áreas verdes y tasas pertinentes de acuerdo al artículo 424 del COOTAD el cual estipula en su inciso segundo "Se entregará como mínimo del 15% calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario"

Artículo 2: Aprobar la liquidación de la contribución por áreas verdes del lote 2 de propiedad de los cónyuges Sr. Manuel Ushca Tene y Sra. así como que los valores que sean cancelados por motivo de contribución de áreas verdes y tasas pertinentes deberán depositarse en el fondo comunitario tal como se establece en el inciso tercero del artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía Descentralización.

Particular que comunico para los fines legales pertinentes.

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