



Resolución No. GADMCM-SECGRAL-2025-100-RCM
Machachi, 22 de mayo de 2025

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

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: “Las personas se les reconoce y garantizará entre otros los siguientes derechos: “(...) 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 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, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación”;

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe: “*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 concejos provinciales y los consejos regionales*”;

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe: *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 artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe: 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 artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe: *“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 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización “COOTAD”, 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 artículo 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización “COOTAD”, establece: 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 artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización “COOTAD”, 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 artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización “COOTAD”, establece: 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 artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD", 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 artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD", en su literal t) establece que es atribución del Concejo Municipal: "Conocer y resolver los asuntos que le sean sometidos a su conocimiento por parte del alcalde o alcaldesa";

Que, el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD", establece: sobre las áreas verdes, 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 realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano."*

Que, el artículo 50 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de 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 artículo 57 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece: *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 artículo 51 de la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de Urbanizaciones y Fraccionamientos en el cantón Mejía, señala: *“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, el 22 de mayo 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. 003-COOPPOT-2025-I, de fecha 13 de mayo de 2025, suscrito por la Comisión de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial, respecto al “Liquidación de la contribución por áreas verdes de los lotes 5 y 6 del fraccionamiento de propiedad de la Srta. Marcia Piedad Cevallos Paneluisa, ubicado en la calle Pérez Pareja y vía Circunvalación, zona urbana de la ciudad de Machachi, 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 mayoría, **RESOLVIÓ:**

Artículo 1.- Acoger el Informe Nro. 003-COOPPOT-2025-I, de fecha 13 de mayo de 2025, suscrito por la Comisión de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial, respecto al *“Liquidación de la contribución por áreas verdes de los lotes 5 y 6 del fraccionamiento de propiedad de la Srta. Marcia Piedad Cevallos Paneluisa, ubicado en la calle Pérez Pareja y vía Circunvalación, zona urbana de la ciudad de Machachi, cantón Mejía, provincia de Pichincha”.*

Artículo 2.- Aprobar la Liquidación de áreas verdes de los lotes 5 y 6, del fraccionamiento de propiedad de la Srta. Marcia Piedad Cevallos Paneluisa, ubicado en la Calle Pérez Pareja y Vía Circunvalación, zona urbana de la ciudad de Machachi, cantón Mejía, provincia de Pichincha, conforme el Informe: N° 25-IT-DIPLAT-2025, de fecha 25 de marzo de 2025, con el detalle técnico de los siguientes valores de Liquidación:



- **AREA TOTAL DEL TERRENO:** 1.054,70 m²
 - **ÁREA ÚTIL DEL TERRENO:** 240,95 m²
 - **LOTE A LIQUIDAR:** **LOTE 5 - LOTE 6**
 - **AREA DEL LOTE No.- 5:** 398,29 m²
 - **AREA DEL LOTE No.- 6:** 415,46 m²
- Según la normativa actual la contribución es del **15 % DE CONTRIBUCION AREA COMUNITARIA:**

(Del Área Útil del terreno: 1.054,70): 158.21 m²

- **AREA DE CONTRIBUCION CANCELADA:**
10 % de CONTRIBUCIÓN DE AREAS COMUNITARIAS: 24.09 m²

(Según **Oficio: 96-010-PCM-F** de fecha 02 de febrero de 1996).

DETALLE DE PORCENTAJE ENTREGADO VS LIQUIDAR		
% ENTREGADO	LIQUIDAR %	TOTAL 15%
2.28 % (24,09 m ²)	12.72% (134,12 m ²)	15% (158,21 m ²)

- **AREA DE CONTRIBUCION A CANCELAR (12.72 %)**
(158,21m² – 24,09 m²) = **134,12 m²**
- **AVALUO PROMEDIO POR CADA M² DEL TERRENO DEL LOTE:**
Memorando GADMCM-DGC-2025-0170-M de fecha de 26 de febrero de 2025:
\$46,90 USD por cada m² de terreno.
- **VALOR DE LA CONTRIBUCION A CANCELAR:**
(134,12 m² x 46,90 por c/m²) **\$ 6.290,23 USD**
- VALOR TOTAL A CANCELAR:** **\$ 6.290,23 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