

## RESOLUCIÓN DE CONCEJO

RC-0088-2025

### EL I. CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUCARÁ.

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

**Que**, Mediante Solicitud de trámite No. 0009706 a nombre de María Leopoldina Aguirre Orellana, con número de cédula C.I. 0701764722, responsable del trámite de fraccionamiento requiere la aprobación de planos para el fraccionamiento, de un terreno ubicado en el sector denominado la Cría del cantón Pucará, Provincia del Azuay.

**Que**, mediante informe de la Comisión de Planificación y Presupuesto, de fecha, Pucará 20 de mayo de 2025. Suscrito por: Sr. Jorge Redrován Berrezueta. Presidente de la Comisión de Planificación y Presupuesto. Dirigido al Arq. Adrián Berrezueta. Alcalde del Cantón Pucará. Y, al Ilustre Concejo Municipal del GADM Pucará. Asunto: Informe de la Comisión de Planificación Y Presupuesto, sobre los puntos tratados en la sesión de 19 de mayo de 2025.

#### ANTECEDENTES.

En sesión de la Comisión de Planificación y Presupuesto, llevada a cabo el 19 de mayo de 2025, se trataron los siguientes puntos del orden del día: 1. Constatación del quorum. 2. Instalación de la reunión. 3. Conocimiento y análisis de la documentación del trámite Nro. 0009706, relacionado al fraccionamiento del predio de la Sra. María Aguirre, identificada con C.C. 0701764722. 4. Conocimiento, análisis y recomendación de la Primera Reforma a la Ordenanza de Clasificación de Puestos. 5.-Clausura.

#### DESARROLLO

Conocimiento y análisis de la documentación del trámite Nro. 0009706, relacionado al fraccionamiento del predio de la Sra. María Aguirre, identificada con C.C. 0701764722.

La Comisión conoció el informe técnico inicial del Área de Avalúos y Catastros del GADM-Pucará. Este informe indicaba que, de acuerdo a las características de uso de suelo emitidas en el Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS) Nro. 1220, el predio se ajusta al código PIT: BP-001 (bosque protector). En suelos de protección, la Ordenanza para Regularizar las Urbanizaciones y Fraccionamiento de Suelo Urbano y Rural del Cantón Pucará no permite el fraccionamiento, y el Art. 16, referente a Fraccionamientos agrícolas, establece que "DE NINGUNA MANERA SE PODRÁ FRACCIONAR LOS QUE DENTRO DE LA CATEGORÍA DE ORDENAMIENTO SON SUELOS DE PROTECCIÓN". Por lo tanto, el informe de Avalúos y Catastros concluyó que no era factible el fraccionamiento.

Con la finalidad de analizar la viabilidad de la solicitud, la Comisión de Planificación y Presupuesto, con fecha 22 de abril de 2025, solicitó al Sr. alcalde Arq. Adrián Berrezueta Barreto informes de la Unidad de Gestión Ambiental y Desechos Sólidos, y de la Unidad de Gestión de Riesgos, respecto a la existencia, condiciones actuales, riesgos existentes y posibles

medidas de mitigación relacionadas con el reservorio. Adicionalmente, se solicitó un informe jurídico sobre la procedencia legal del trámite.

El día 19 de mayo de 2025, la Comisión conoció el contenido del memorando Nro. GADMP-AL-2025-0367-M, de fecha 9 de mayo de 2025, el cual incluía los informes solicitados. A continuación, se resumen los hallazgos más relevantes:

#### INFORME DE LA UNIDAD DE GESTIÓN DE RIESGOS (UGR-IAR-007-2025).

Con la presencia de fuertes precipitaciones, el área de captación es muy susceptible a acumulación de aguas pluviales. De acuerdo al análisis de amenazas la infraestructura del proyecto se encuentra en un nivel 1 (BAJA). De acuerdo a la identificación de vulnerabilidad de las infraestructuras del proyecto, se encuentran en un nivel 1 (BAJA), captación, conducción y distribución y reservorio nivel 2 (MEDIA). El área donde se encuentra la infraestructura del reservorio, **NO INTERSECTA CON ZONAS DE RIESGO NO MITIGABLE** y de acuerdo a la cartografía proporcionada por la Secretaría Nacional de la Gestión de Riesgos, es susceptible a movimientos en masa en un Nivel 2 (BAJA). La captación, conducción y distribución la de la Junta de Riego “La Cría” se encuentra en excelentes condiciones, salvo su deterioro normal por las condiciones climáticas y su uso. Para el reservorio se recomienda la implementación de una geomembrana para evitar la pérdida de agua por infiltración, esto permitirá a la Junta de Riego La “Cría” un uso más eficiente de los recursos hídricos, como también ayudara a prevenir la contaminación del suelo y reducen la evaporación del agua. Se recomienda realizar labores de limpieza y mantenimiento en la captación, conducción y distribución. Se recomienda realizar el retiro de la geomembrana deteriorada y realizar la colocación de una nueva geomembrana“.

INFORME DE LA UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL Y DESECHOS SÓLIDOS (9 de mayo de 2025). **Recomienda:** 1. Reemplazar la geomembrana por una de mayor resistencia UV y de calidad certificada. 2. Retirar adecuadamente la geomembrana existente y gestionar sus residuos según normativa ambiental. 3. Realizar obras de mejoramiento de taludes y control de escorrentías. 4. Elaborar un plan de monitoreo ambiental post-obras. **ANTECEDENTES ADICIONALES.** En el predio en mención existe una intervención previa por parte del Gobierno Provincial del Azuay en 2021, como parte del Proyecto de presurización del sistema de riego La Cría– Quillosisa, donde se ejecutaron obras sobre el reservorio actual. **ANÁLISIS Y CONSIDERACIONES.** Si bien el predio se encuentra dentro de la categoría de “suelos de protección”, y, por tanto, no es fraccionable ni urbanizable, el objeto del presente trámite consiste en una solicitud de fraccionamiento con fines sociales para la implementación de acciones técnicas para el mejoramiento, sostenibilidad y seguridad operativa de una infraestructura de riego ya existente. La Comisión considera, que las medidas propuestas no alteran el uso del suelo ni vulneran la normativa de ordenamiento territorial vigente, al estar orientadas exclusivamente a la conservación, mejoramiento técnico y eficiencia ambiental del predio en mención. La implementación de las recomendaciones emitidas por las unidades técnicas no representa una amenaza ambiental, sino que constituye una intervención preventiva y de mitigación de impactos. 1.1. Conocimiento, análisis y recomendación de la Primera Reforma a la Ordenanza de Clasificación de Puestos. La reforma se alinea con la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados (GAD), reconocida en los Art. 238 de la Constitución y Art. 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). La autonomía administrativa permite la organización y gestión de talento humano y recursos materiales. Asimismo, se observa que la propuesta respeta lo establecido en la Ley Orgánica de Servicio Público (LOSEP), que

dispone: -La obligatoriedad de aplicación de la ley en materia de recursos humanos y remuneraciones en toda la administración pública. -Las escalas remunerativas del GAD se sujetarán a su capacidad económica y no excederán los techos y pisos establecidos por el Ministerio del Trabajo. -Corresponde a las Unidades de Administración del Talento Humano (UATH) del GAD la administración del sistema integrado de desarrollo del talento humano, observando las normas técnicas del Ministerio del Trabajo. El Ministerio del Trabajo no interferirá en actos de esta administración. -El GAD deben tener su propia planificación anual del talento humano. -La creación de puestos en el GAD no requiere dictamen previo del Ministerio de Relaciones Laborales ni del Ministerio de Finanzas. — El GAD diseñarán y aplicarán su propio subsistema de clasificación de puestos.

-Los puestos serán remunerados sobre la base de un sistema que garantice la proporcionalidad con funciones, eficiencia, responsabilidades, profesionalización, capacitación y experiencia, bajo el principio de igual remuneración por trabajo de igual valor. -Las UATH elaborarán y mantendrán actualizado el manual de descripción, valoración y clasificación de puestos.

## CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

Respecto al conocimiento y análisis de la documentación del trámite Nro. 0009706, relacionado al fraccionamiento del predio de la Sra. María Aguirre, identificada con C.C. 0701764722. Con base en los informes técnicos presentados, y considerando que la intervención propuesta no implica fraccionamiento ni urbanización en suelos de protección, sino que está dirigida a garantizar el funcionamiento sostenible de un sistema de riego de interés colectivo, la omisión de Planificación y Presupuesto EMITE INFORME FAVORABLE y recomienda su aprobación, con finalidad de que se cumplan estrictamente las recomendaciones técnicas y ambientales emitidas por las Unidades competentes, se garantice la no afectación al ecosistema del bosque protector ni alteración del uso de suelo establecido.

**Que**, Memorando Nro. GADMP-DPYPES-2025-0216-M, de fecha Pucará. Pucará, 29 de mayo de 2025, suscrito por Arq. Xavier Francisco Moyano Contreras. DIRECTOR DE PROYECTOS Y PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA SOSTENIBLE, dirigido al Arq. Adrián Gustavo Berrezueta Barreto. Alcalde del GADM cantón Pucará manifiesta: ASUNTO: SOLICITUD DE INFORME FAVORABLE DEL TRÁMITE NRO. 009706 FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO DE CLAVE CATASTRAL 0106520050052 DE PROPIEDAD DE LA SRA. MARÍA LEOPOLDINA AGUIRRE. Que, su parte pertinente menciona lo siguiente: Mediante el presente en respuesta a la sumilla al Memorando Nro. GADMP-SC-2025-0089-M de fecha 27 de mayo de 2025, en el que se informa sobre el Conocimiento y Aprobación del trámite Nro. 009706 de Fraccionamiento de la Sra. María Leopoldina Aguirre, con clave catastral Nro. 0106520050052, predio ubicado en el sector la Cría del cantón Pucará, Provincia del Azuay. El Ilustre Concejo Trato y APROBÓ el trámite Nro. 009706 de Fraccionamiento de la Sra. María Leopoldina Aguirre, con C.I. 0701764722, con clave catastral Nro. 0106520050052, predio ubicado en el sector la Cría del cantón Pucará, Provincia del Azuay; conforme lo menciona en el ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUCARÁ CELEBRADA EL DÍA MIÉRCOLES 21 DE MAYO DEL DOS MIL VEINTICINCO, en el punto cuarto a tratar manifiesta: Conocimiento y Aprobación del trámite Nro. 9706 de Fraccionamiento de la Sra. María Leopoldina Aguirre, con clave catastral Nro. 0106520050052, predio ubicado en el sector la Cría del cantón Pucará, Provincia del Azuay. Donde El Ilustre

Concejo Trato y APROBÓ el trámite Nro. 9706 de Fraccionamiento de la Sra. María Leopoldina Aguirre, con C.I. 0701764722, con clave catastral Nro. 0106520050052, predio ubicado en el sector la Cría del cantón Pucará, Provincia del Azuay; se adjuntó el informe favorable Nro. 034-AYC-RC-2025 suscrito por el Jefe de Avalúos y Catastros en el que se procede a emitir la aprobación de fraccionamiento de la Sra. María Leopoldina Aguirre, con C.I. 0701764722, con clave catastral Nro. 0106520050052, predio ubicado en el sector la Cría del cantón Pucará, bajo la responsabilidad del Ilustre Concejo.

**Que**, mediante INFORME TÉCNICO Nro. 034-AYC-RC-2025, de fecha Pucará, 28 de mayo de 2025, Suscrito por: Arq. Roberto Cañarte Sarango. JEFE DE AVALÚOS Y CATASTROS. GAD MUNICIPAL PUCARÁ. Para: Arq. Xavier Francisco Moyano Contreras. DIRECTOR DE PROYECTOS Y PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA SOSTENIBLE. ASUNTO: SOLICITUD DE INFORME FAVORABLE DEL FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO DE LA SRA. MARÍA LEOPOLDINA AGUIRRE.

Mediante Memorando Nro. GADMP-SC-2025-0089-M de fecha Pucará, 27 de mayo de 2025, en asunto manifiesta: SOLICITUD DE INFORME FAVORABLE DE FRACCIONAMIENTO DE LA SRA. MARÍA AGUIRRE, suscrito por el Abg. Joe Belart Espinoza Espinoza SECRETARIO DE CONCEJO, dirigido al Sr. Arq. Adrián Gustavo Berrezueta Barreto ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL PUCARÁ, en su parte pertinente manifiesta:

*“(...) en sesión extraordinaria de Concejo Celebrada el día miércoles 21 de mayo, en el numeral cuarto se trató lo siguiente:*

Conocimiento y Aprobación del trámite Nro. 9706 de Fraccionamiento de la Sra. María Leopoldina Aguirre, con clave catastral Nro. 0106520050052, predio ubicado en el sector la Cría del cantón Pucará, Provincia del Azuay. El Ilustre Concejo Trato y APROBÓ el trámite Nro. 9706 de Fraccionamiento de la Sra. María Leopoldina Aguirre, con C.I. 0701764722, con clave catastral Nro. 0106520050052, predio ubicado en el sector la Cría del cantón Pucará, Provincia del Azuay.

*En tal virtud solicito a su Autoridad que se emita por medio del Departamento de Planificación el INFORME FAVORABLE de Fraccionamiento de la Sra. MARÍA LEOPOLDINA AGUIRRE.*

*Anexo el acta firmada por el Ilustre Concejo del GADM-PUCARA”.*

En base a lo descrito es importante mencionar que mediante informe 028-AYC-VV-2025 de fecha Pucará 07 de enero de 2025, suscrito por el Arq. Víctor Vásquez N. (EX) JEFE DE AVALÚOS Y CATASTROS DEL GAD MUNICIPAL PUCARÁ, menciona en conclusiones que el predio con clave catastral Nro. 0106520050052, **no es factible el fraccionamiento.** (se anexa documento).

Así también mediante informe Nro. 014-AYC-RC-2025, de fecha Pucará, 08 de abril de 2025, suscrito por el Arq. Roberto Cañarte Sarango, JEFE DE AVALÚOS Y CATASTROS DEL GAD MUNICIPAL PUCARÁ,

menciona en conclusiones que el predio con clave catastral Nro. 0106520050005, **no es factible el fraccionamiento.** Además, lo descrito por el Arq. Víctor Vásquez N. (EX) Jefe de Avalúos y Catastros del GAD Municipal Pucará, y el respectivo expediente, se pudo verificar que toda la información es correcta, por lo que **No es factible el fraccionamiento.** (se anexa documento)

Mediante **ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUCARÁ CELEBRADA EL DÍA MIÉRCOLES 21 DE MAYO DEL DOS MIL VEINTICINCO**, en el numeral cuarto manifiesta: Conocimiento y Aprobación del trámite Nro. 9706 de Fraccionamiento de la Sra. María Leopoldina Aguirre, con clave catastral Nro. 0106520050052, predio ubicado en el sector la Cría del cantón Pucará, Provincia del Azuay. Donde El Ilustre Concejo Trato y **APROBÓ** el trámite Nro. 9706 de Fraccionamiento de la Sra. María Leopoldina Aguirre, con C.I. 0701764722, con clave catastral Nro. 0106520050052, predio ubicado en el sector la Cría del cantón Pucará, Provincia del Azuay.

Por lo tanto, al **APROBAR** el Ilustre Concejo el trámite antes descrito y solicitar mediante Memorando Nro. GADMP-SC-2025-0089-M de fecha Pucará, 27 de mayo de 2025, el informe favorable de fraccionamiento de la Sra. María Aguirre, LA JEFATURA DE AVALÚOS Y CATASTROS, procede a emitir la aprobación de fraccionamiento de la Sra. María Leopoldina Aguirre, con C.I. 0701764722, con clave catastral Nro. 0106520050052, predio ubicado en el sector la Cría del cantón Pucará, **bajo la responsabilidad del Ilustre Concejo**, previo a los informes técnicos emitidos, a continuación se procede con el respectivo informe:

#### **ANTECEDENTES.**

Mediante la entrega y revisión del expediente de la Sra. María Leopoldina Aguirre, del trámite de fraccionamiento, mediante Informe 028-AYC-VV-2025 con fecha Pucará, 07 de enero de 2025, suscrito por el Arq. Víctor Vásquez N. (EX) Jefe de Avalúos y Catastros del GAD Municipal Pucará, donde indica:

“De acuerdo al oficio de fecha 03 de diciembre de 2024 presentado por el señor Fredi Cesario Berrezueta Chávez, en el cual expresa lo siguiente: “PRIMERO: La presente es con la finalidad de solicitar el fraccionamiento de un lote de terreno correspondiente a la escritura de la señora María Leopoldina Aguirre Orellana”

Mediante Solicitud de trámite Nro. 9706, de fecha 03 de diciembre de 2024, suscrito por la Sra. María Leopoldina Aguirre y como profesional responsable del levantamiento topográfico el Arq. Jorge Berrezueta, el cual solicitan el fraccionamiento del predio con **clave catastral 0106520050052** predio ubicado en el sector Cria Yangalo, propiedad de Sra. María Leopoldina Aguirre con cédula Nro. 0701764722.

#### **NORMATIVA LEGAL.**

- Ordenanza para Regularizar las Urbanizaciones y Fraccionamiento del Suelo Urbano y Rural del Cantón Pucará.
- Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; Plan de Uso y Gestión del Suelo.

#### **DESARROLLO:**

En base a la solicitud de trámite Nro. 9706, se procede a verificar la documentación ingresada por la Sra. María Leopoldina Aguirre:

- Certificado de no adeudar al GADM Pucará a nombre de Aguirre Orellana María Leopoldina.
- Pago predial 2024 con clave catastral: **0106520050005** clave anterior, a nombre de Aguirre Orellana María Leopoldina.

- Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS) Nro. 1220 del predio con clave catastral Nro. **0106520050052**; correspondiente a las determinantes del PIT: BP-001.
- Levantamientos topográfico del predio plano general tres impresiones, plano de división tres impresiones especificando dos cuerpos de terreno signados con el nombre de cuerpo 1 y cuerpo 2, planos del cuerpo 1 tres impresiones, planos del cuerpo 2 tres impresiones propiedad de Aguirre Orellana María Leopoldina, elaborados por el Arq. Jorge Berrezueta con registro de Senescyt: 1007-2023-2610243 y registro municipal: A-199.
- Escritura de Compraventa otorgada mediante escritura pública celebrada el 15 de agosto de 1994 ante la Notaría Pública Primera del Cantón Pucará, otorgada por Vicente Gonzalo Valverde y Luz Amparito Molina Berrezueta, a favor de Eloy Rigoberto Berrezueta Chavez y María Leopoldina Aguirre Orellana e inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pucará en fecha de 16 de marzo de 2006 con el número 062.
- CERTIFICADO DE BIENES NÚMERO: 1198-2024, de fecha 26-noviembre-2024, en el cual se indica que el cuerpo de terreno, no han sido enajenados a favor de terceros compradores con título inscrito. Ni soporta gravamen alguno.

## ANÁLISIS.

Una vez revisada la documentación presentada para el fraccionamiento con clave catastral Nro. 0106520050005 especificando que se trata de la clave anterior del predio en mención, de acuerdo a las características de uso de suelo emitidas en el informe predial de regulaciones de uso de suelo (IPRUS) de especie valorada Nro. 1220, no se ajusta a los requerimientos de acuerdo al código PIT: BP-001 (bosque protector) de lote mínimo: 500.000,00 m<sup>2</sup> y frente mínimo de 600 metros.

Mediante ORDENANZA PARA REGULARIZAR LAS URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTO DE SUELO URBANO Y RURAL DEL CATÓN PUCARÁ, no es posible el fraccionamiento en suelos de protección; por lo que de acuerdo al PIT: **BP-001** los lotes mínimos no se pueden obviar y de manera obligatoria se debe acatar las dimensiones mínimas establecidas en el IPRUS Nro. 1220, como se menciona en el Art. 16.- de los Fraccionamientos agrícolas **“DE NINGUNA MANERA SE PODRÁ FRACCIONAR LOS QUE DENTRO DE LA CATEGORÍA DE ORDENAMIENTO SON SUELOS DE PROTECCIÓN.”**

### Escritura y Certificado de Gravámenes.

Acorde al Certificado de gravámenes No. 1198-2024 de fecha 26 de noviembre del 2024, en el cual se indica que el Cuerpo de terreno, no ha sido enajenados a favor de terceros compradores con título inscrito especificados en el mismo.

De acuerdo al levantamiento topográfico presentado por el Arq. Jorge Berrezueta, en el cual especifica que está conformado por dos cuerpos de terreno, con clave catastral 0106520050005 clave anterior, con una superficie de 21318,78 m<sup>2</sup> y del mismo se realiza un fraccionamiento quedando, CUERPO 1 y CUERPO 2.

### Determinantes establecidos en el PDyOT y PUGS.

El terreno se encuentra conformado por un cuerpo de terreno, el cual se emplaza en el PIT (Polígono de Intervención Territorial) BP-001, en la que establece las siguientes determinantes: lote mínimo 500.000,00 m<sup>2</sup> con un frente de 600 m.

Y, acorde a los levantamientos topográficos presentados, la propuesta de fraccionamiento plantea 2 lotes:

- El CUERPO 1 con una superficie de 20180,00 m<sup>2</sup>
- El CUERPO 2 con una superficie de 1138,78 m<sup>2</sup>

Por lo que, el proyecto de fraccionamiento del terreno que conforma la escritura de la Sra. María Leopoldina Aguirre, **NO CUMPLE** con las determinantes establecidas en el BP-001.

En el PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN PUCARÁ, TÍTULO IV PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PUCARÁ, CAPÍTULO II COMPONENTE ESTRUCTURANTE, en su SECCIÓN I: CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO, en el cual expresa lo siguiente:

**“Artículo 77. – Subclasificación del suelo rural. –** El suelo rural se subclasifica en:

d) De protección: Es el suelo rural que por sus especiales características merece medidas de protección. Por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.”

En la ORDENANZA PARA REGULARIZAR LAS URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTO DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN PUCARÁ, TÍTULO II, FRACCIONAMIENTOS AGRICOLAS, FRACCIONAMIENTO DE PREDIOS UBICADOS EN CENTROS POBLADO RURALES, DE LOS FRACCIONAMIENTOS AGRICOLAS, manifiesta:

**“Art. 16.-** Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria en dos o más lotes de terreno, por lo que no se considerara la participación municipal, que tenga acceso directo a una vía existente o que haga constar en el fraccionamiento. **De ninguna manera se podrá fraccionar los que dentro de las categorías de ordenamiento son suelos de protección**

**Cesión de Áreas Verdes.**

En el caso de fraccionamiento de lotes se establece la cesión de suelo para áreas verdes en las siguientes Leyes y Ordenanzas: COOTAD, Ordenanza que determina el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pucará y Ordenanza para Regularizar las Urbanizaciones y Fraccionamiento del Suelo Urbano y Rural del Cantón Pucará:

Acorde al COOTAD:

En el **Art. 424.-** 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 realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.

## **PROYECTO DE FRACCIONAMIENTO**

Se considera fraccionamiento a la división del terreno entre 2 a 10 lotes. Por lo tanto, los lotes de terreno materia del presente fraccionamiento corresponden de la siguiente manera:

### **CUERPO 1:**

Superficie: **20180,00 m<sup>2</sup>**

Informe de linderación:

**Norte:** Con Herederos de Manuel Pesantez de P1 a P2 en 55.74m, de P2 a P3 en 111.70m.

**Sur:** Con camino de herraduras de P14 a P15 en 23.63m, de P15 a P16 en 23.78m, de P16 a P17 en 22.48m, de P17 a P18 en 14.78m, de P18 a P19 en 27.53m, con vía La Cria de P19 a

P20 en 20,00m, de P20 a P21 en 15.33m, de P21 a P22 en 14.02m, de P22 a P23 en 27.21m, de P23 a P24 en 20.71m, de P24 a P25 en 37.66m, de P25 a P26 en 22.85m.

**Este:** Con camino de herraduras de P3 a P4 en 51.77m, de P4 a P5 en 32.40m, de P5 a P6 en 52.64m, de P6 a P7 en 17.96m, de P7 a P8 en 60.86m, de P8 a P9 en 35.80m, con cuerpo 2 de P9 a P10 en 25.78m, de P10 a P11 en 40.73m, de P11 a P12 en 28.04m, con camino de herraduras de P12 a P13 en 13.74m, de P13 a P14 en 14.95m.

**Oeste:** Con vía a la Cría, de P26 a P27 en 20.83m, de P27 a P28 en 28.77m, de 28 a P29 en 26.02m, de P29 a P30 en 14.63m, de P30 a P31 en 25.23m, de P31 a P32 en 17.66m, de P32 a P1 en 27.23m.

### **CUERPO 2:**

Superficie: **1138,78 m<sup>2</sup>**

Informe de linderación:

**Norte:** Con Cuerpo 1 de P1 a P2 en 25.78m, con camino público de P2 a P3 en 6.32m.

**Sur:** Con Cuerpo 1 de P4 a P5 en 28.04m.

**Este:** Con camino público de P3 a P4 en 35.14m.

**Oeste:** Con Cuerpo 1 de P5 a P1 en 40.73m.

*Nota- La veracidad de la información proporcionada en el levantamiento topográfico y en el informe de linderación es única responsabilidad del propietario y proyectista.*

### **CONCLUSIONES**

Mediante ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUCARÁ CELEBRADA EL DÍA MIÉRCOLES 21 DE MAYO DEL DOS MIL VEINTICINCO, en el numeral cuarto manifiesta: Conocimiento y Aprobación del trámite Nro. 9706 de Fraccionamiento de la Sra. María Leopoldina Aguirre, con clave catastral Nro. 0106520050052, predio ubicado en el sector la Cría del cantón Pucará, Provincia del Azuay. Donde El Ilustre Concejo Trato y APROBÓ el trámite Nro. 9706 de Fraccionamiento de la Sra. María Leopoldina Aguirre, con C.I. 0701764722, con clave catastral Nro. 0106520050052, predio ubicado en el sector la Cría del cantón Pucará, Provincia del Azuay.

Por lo tanto, al APROBAR el Ilustre Concejo el trámite antes descrito y solicitar mediante Memorando Nro. GADMP-SC-2025-0089-M de fecha Pucará, 27 de mayo de 2025, el informe favorable de fraccionamiento de la Sra. María Aguirre, LA JEFATURA DE AVALÚOS Y CATASTROS, procede a emitir la aprobación de fraccionamiento de la Sra. María Leopoldina Aguirre, con C.I. 0701764722, con clave catastral Nro. 0106520050052, predio ubicado en el sector la Cría del cantón Pucará, bajo la responsabilidad del Ilustre Concejo, previo a los informes técnicos emitidos.

### **CONSIDERANDO:**

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 3, tiene como deber primordial garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales;

**Que**, el artículo 11 numeral 8 de la Constitución de la República, determina que “El contenido de los derechos se desarrollará de manera progresiva a través de normas, jurisprudencia y políticas públicas. El Estado generará y garantizará las condiciones necesarias para su pleno reconocimiento y ejercicio”;

**Que**, el artículo 11 numeral 9 de la Constitución de la República, establece que “El más alto deber del Estado consiste en respetar y hacer respetar los derechos garantizados en la Constitución”;

**Que**, el Art. 66 de nuestra Carta Magna reconoce y garantizará a las personas: en su numeral “2. El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios.”

**Que**, el Art. 76, numeral 7, literal l), de la Constitución del Ecuador, determina que: “Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados”

**Que**, Art. 226 de la norma citada señala que: “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 238 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que “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”;

**Que**, el Artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, establece en su parte pertinente que “Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales

Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.”

**Que**, el Artículo 425 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que “El orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: La Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos.”

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, en su Art. 2, establece: “a) La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados, en el marco de la unidad del Estado ecuatoriano”;

**Que**, Art. 5 de la norma citada señala que: “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**, la norma ibídem el Art. 6, manda que: “Ninguna función del Estado ni autoridad extraña podrá interferir en la autonomía política, administrativa y financiera propia de los gobiernos autónomos descentralizados, salvo lo prescrito por la Constitución y las leyes de la República...”;

**Que**, el artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que “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**, de acuerdo al artículo 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), “Ninguna función del Estado ni autoridad extraña podrá interferir en la autonomía política, administrativa y financiera propia de los gobiernos autónomos descentralizados, salvo lo prescrito por la Constitución y las leyes de la República.”

**Que**, de acuerdo al artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), “Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.”

**Que**, las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal en los siguientes literales del artículo 54, literal f de COOTAD, determina: “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; e) Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquia, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas; “f) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad,

participación y equidad;” i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda (...) o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres;”

**Que**, los literales a); b) e i) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley; literal “a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;”

**Que**, el artículo 56 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización “COOTAD”, define al Concejo Municipal como: “...es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado municipal. Estará integrado por el alcalde o alcaldesa, que la presidirá con voto dirimente, y por los concejales y concejalas elegidos por votación popular, de conformidad con lo previsto en la ley de la materia electoral (...);”

**Que**, el literal a); b); d) y t) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece como atribución del Concejo c) “a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;” b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; d) atribuye al Concejo Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares; t) Conocer y resolver los asuntos que le sean **sometidos a su conocimiento por parte del alcalde o alcaldesa;**”

**Que**, el Art. 60 de la norma citada, establece entre las atribuciones del 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; c) Convocar y presidir con voz y voto dirimente las sesiones del concejo municipal, para lo cual deberá **proponer el orden del día de manera previa;**

**Que**, Art. 424.- Porcentaje del área verde fraccionada. - En toda urbanización y fraccionamiento del suelo, se entregará a la municipalidad, mínimo el diez por ciento y máximo el veinte por ciento calculado del área útil del terreno urbanizado o fraccionado, en calidad de áreas verdes y comunales. Tales bienes de dominio y uso públicos no podrán ser cambiados de categoría. Dentro del rango establecido, no se considerarán a los bordes de quebrada y sus áreas de protección, riberas de los ríos y áreas de protección, zonas de riesgo, playas y áreas de protección ecológica.

Se prohíbe todo tipo de exoneración a la contribución de áreas verdes y comunales, excepto en función del lote mínimo vigente según la planificación territorial, en cuyo caso se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral.

En base a lo anteriormente expuesto en relación a la cesión de suelo, se deberá definir si se considera la excepción debido a que una parte del terreno se encuentra considerado como urbano.

**Que, Art. 116. - Cesión. -** En todo proceso de habilitación de suelo entendido como fraccionamiento, partición o subdivisión con fines de urbanización, es decir, que implique la transformación de un suelo para receptor usos urbanos, se deberá realizar las cesiones obligatorias de suelo para áreas verdes y equipamientos comunitarios de acuerdo a lo establecido en el marco legal vigente y esta ordenanza.

**Que, Art. 118. - Excepciones. -** Se exceptúa del cumplimiento de las cesiones obligatorias de suelo:

a) A las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para fines de urbanización.

**Que, Artículo 228. - Porcentaje del Área Verde Fraccionada.**

b) 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 estos últimos para urbanización y lotización;

**Que, Art. 15.-** De la norma citada, establece el propietario del fraccionamiento, su representante o mandatario serán los únicos responsables de ejecutar todas las obras de infraestructura, las que determina en el art. 9 literales a, c, d, e, f y g de la presente ordenanza.

**Que, mediante memorando Nro. GADMP-SC-2025-0084-M, de fecha, Pucará 21 de mayo de 2025.** El Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pucará, convoca a Sesión Extraordinaria de Concejo para el día miércoles 21 de mayo de 2025; Dirigido para los concejales Sr. Lcdo. Vicente Araujo Cedillo. Sr. Lcdo. Humberto Berrezueta Duran. Tnlgo. Rodrigo León León. Sr. Jorge Augusto Redrován Berrezueta. Ing. Carlos Alberto Reyes Reyes. Con el siguiente orden del día: 1.- Constatación del quorum. 2.- Instalación de la sesión. 3.- Conocimiento y Aprobación de la Reestructuración de la lotización VAWAY, solicitud de trámite Nro. 0010575, de fecha, Pucará, 13 de mayo de 2025, suscrito por la Sra. Rosa Herminia Berrezueta Berrezueta. 4.- Conocimiento y Aprobación del trámite Nro. 9706 de Fraccionamiento de la Sra. María Leopoldina Aguirre, con clave catastral Nro. 0106500240407, predio ubicado en el sector la Cría del cantón Pucará, Provincia del Azuay. 5.- Conocimiento y Aprobación en segundo debate a la REFORMA PRESUPUESTARIA Nro. 12, DEL PRESUPUESTO 2025. CONSISTENTES EN SUPLEMENTO DE CRÉDITO Y SUPLEMENTO DE GASTO. 6.- Clausura.

En ejercicio de las atribuciones establecidas en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización territorial, Autonomía y Descentralización y la Ley,

**RESUELVE:**

**Art. 1. APROBAR.** *El trámite Nro. 0009706 de Fraccionamiento de la Sra. María Leopoldina Aguirre, con número de cédula 0701764722, predio con clave catastral Nro. 0106500240407, ubicado en el sector la Cría, cantón Pucará, Provincia del Azuay.*

*Dado y firmado en el cantón Pucará, Provincia del Azuay, a los 3 días de junio de 2025.*

Para constancia de lo resuelto firman en unidad de acto.

Arq. Adrián Berrezueta Barreto  
ALCALDE GADM DE PUCARÁ

Abg. Joe Belart Espinoza Espinoza  
SECRETARIO DEL ILUSTRE CONCEJO

Lcdo. Vicente Araujo Cedillo  
CONCEJAL

Lcdo. Humberto Berrezueta D.  
CONCEJAL

Tnlgo. Rodrigo León León  
CONCEJAL

Sr. Jorge Redrován Berrezueta  
CONCEJAL

Ing. Carlos Alberto Reyes Reyes  
CONCEJAL

