

RESOLUCIÓN DE CONCEJO

RC-0090-2025

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

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Que, Mediante Solicitud de trámite No. 0010058 a nombre del Sr. Romaldo Ramiro Córdova Reyes, con número de cédula 0102477064 y como profesional responsable del levantamiento topográfico el Ing. Henry del Toro Fleites, en el cual solicitan el fraccionamiento del predio con **clave catastral 0106500210211**, propiedad de los Sres. Zoila Lucila Córdova Reyes, Romaldo Ramiro Córdova Reyes, Eladio Salvador Córdova Reyes, Carmita Ofelia Córdova Reyes, predio ubicado en el sector de Llimbe Bajo, cantón Pucará, Provincia del Azuay.

Que, Memorando Nro. GADMP-DPYPES-2025-0204-M, de fecha Pucará. Pucará, 17 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: RESPUESTA AL TRÁMITE NRO. 0010058 DE FRACCIONAMIENTO SOLICITADO POR EL SR. ROMALDO RAMIRO CÓRDOVA REYES EN EL PREDIO DE CLAVE CATASTRAL 0106500210211. Que, su parte pertinente menciona lo siguiente: Mediante el presente en respuesta al trámite Nro. 0010058 solicitados por el Sr. Romaldo Ramiro Córdova Reyes con cédula de identidad 0102477064, se adjunta el Informe Técnico por parte de la Unidad de Avalúos y Catastros Nro. 010-AYC-RC-2025 en la que confirma la pertinencia técnica y legal para la aprobación del fraccionamiento al predio de clave catastral 0106500210211 que mediante este memorando se procede a acoger el informe mencionado y, por lo tanto, solicito se proceda a pasar al Concejo Municipal para su respectiva aprobación conforme lo establece el artículo 65 de la “ORDENANZA PARA REGULARIZAR LAS URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTO DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN PUCARÁ”. El Expediente como sus anexos se adjuntan en el siguiente link: <https://mega.nz/folder/KMBkBT7a#DvwaXdfX51Ivd4EBIa4zgQ>

Que, mediante INFORME TÉCNICO Nro. 010-AYC-RC-2025, de fecha Pucará, 13 de mayo de 2025, Suscrito por: Arq. Roberto Cañarte Sarango. JEFE DE AVALÚOS Y CATASTROS. ASUNTO: FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO DE LOS SRES. ZOILA LUCILA CÓRDOVA REYES, ROMALDO RAMIRO CÓRDOVA REYES, ELADIO SALVADOR CÓRDOVA REYES, CARMITA OFELIA CÓRDOVA REYES.

ANTECEDENTES.

Mediante **Solicitud de trámite Nro. 10058**, recibido con fecha **Pucará, 12 de febrero de 2025**, suscrito por el Sr. Romaldo Ramiro Córdova Reyes y como profesional responsable del levantamiento topográfico el Ing. Henry del Toro Fleites, en el cual solicitan el fraccionamiento del predio con **clave catastral 0106500210211**, predio ubicado en el sector de Llimbe Bajo,

acorde al plano presentado, propiedad de los Sres. Zoila Lucila Córdova Reyes, Romaldo Ramiro Córdova Reyes, Eladio Salvador Córdova Reyes, Carmita Ofelia Córdova Reyes.

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. 10058, se procede a verificar la documentación ingresada por el Sr. Romaldo Ramiro Córdova Reyes:

- Certificados de no adeudar al GADM Pucará a nombre de los Sres. Zoila Lucila Córdova Reyes, Romaldo Ramiro Córdova Reyes, Eladio Salvador Córdova Reyes, Carmita Ofelia Córdova Reyes.
- Pago predial 2025 con clave catastral: **0106500210211** a nombre del Sr. Romaldo Ramiro Córdova Reyes.
- Informe de Permiso de Uso y Ocupación de suelo No. 0000762 del predio con clave catastral Nro. 0106500210211.
- Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS) Nro. 1245 del predio con clave catastral Nro. **0106500210211**; correspondiente a las determinantes del PIT: AMSSP-001.
- Levantamientos topográficos del predio, propiedad de los Sres. Zoila Lucila Córdova Reyes, Romaldo Ramiro Córdova Reyes, Eladio Salvador Córdova Reyes, Carmita Ofelia Córdova Reyes, elaborados por el Ing. Henry del Toro Fleites con registro Senescyt: 8277 R-15-22350 y registro municipal: 1-201.
- Escritura de Compraventa otorgada mediante escritura pública celebrada el 21 de marzo de 1991 ante mi Doctora Aída Toledo Vélez, Notario Público Segundo del Cantón Santa Isabel, otorgada por Julia Esther Reyes Berrezueta, a favor de de los Sres. Zoila Lucila Córdova Reyes, Romaldo Ramiro Córdova Reyes, Eladio Salvador Córdova Reyes, Carmita Ofelia Córdova Reyes, e inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pucará en fecha de 14 de agosto de 1991 con el número 222.
- Resolución Administrativa Nro. 0024-AL-GADM-2023, de aclaración y rectificación de superficies, celebrada el 19 de julio del 2023, a favor de de los Sres. Zoila Lucila Córdova Reyes, Romaldo Ramiro Córdova Reyes, Eladio Salvador Córdova Reyes, Carmita Ofelia Córdova Reyes, e inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pucará en fecha de 19 de julio del 2023 con el número 182.

- Escritura pública de extinción de Usufructo, celebrada el 16 de abril de 2025, ante mí, Doctor Edy Daniel Calle Córdova, Notario Público Décimo del cantón Cuenca, e inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Pucaráen fecha 21 de abril del 2025 con el número 27.
- Certificado de Bienes número: 0083-2025, otorgado por el Registro de la Propiedad del cantón Puacará, de fecha 27 de enero de 2025.

ANÁLISIS.

Luego de haber revisado la documentación ingresada en la Unidad de Avalúos y Catastros se procede a verificar que cada documento se enmarque en lo establecido en la ordenanza para su

fraccionamiento.

Escritura y Certificado de Gravámenes.

Existe una Resolución Administrativa Nro. 0024-AL-GADMP-2023, de aclaración y rectificación de superficies, celebrada el 19 de julio del 2023, a favor de los Sres. Zoila Lucila Córdova Reyes, Romaldo Ramiro Córdova Reyes, Eladio Salvador Córdova Reyes, Carmita Ofelia Córdova Reyes, e inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pucará en fecha de 19 de julio del 2023 con el número 182, en la cual se verifica que la escritura esta correcta.

Acorde al Certificado de gravámenes No. 0083-2025 de fecha 27 de enero del 2025, en el cual se indica que el Cuerpo de terreno no, han sido enajenados a favor de terceros compradores con título inscrito especificados en el mismo.

De acuerdo al levantamiento topográfico presentado por el Ing. Henry del Toro Fleites, en el cual especifica que está conformado por tres cuerpos de terreno, con clave catastral 0106500210211 de superficie 367644.02 m² y del mismo se realiza un fraccionamiento quedando, LOTE 1 (cuerpo 1 y cuerpo 2), LOTE 2, LOTE 3 (cuerpo 1 y cuerpo 2), LOTE 4 (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) AMSSP-001 en la que establece las siguientes determinantes: lote mínimo 30000 m² con un frente de 100 m.

Y, acorde a los levantamientos topográficos presentados, la propuesta de fraccionamiento plantea 4 lotes:

- El LOTE 1 con una superficie de 40845,34 m²
- El LOTE 2 con una superficie de 87200,16 m²
- El LOTE 3 con una superficie de 107816,18 m²
- El LOTE 4 con una superficie de 131782,34 m²

Por lo que, el proyecto de fraccionamiento del terreno que conforma la escritura de Sres. Zoila Lucila Córdova Reyes, Romaldo Ramiro Córdova Reyes, Eladio Salvador Córdova Reyes, Carmita Ofelia Córdova Reyes, **SI CUMPLE** con las determinantes establecidas en el AMSSP-001.

En el PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN PUCARÁ, TÍTULO V DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS Y DE ARQUITECTURA, CAPÍTULO II NORMAS URBANÍSTICAS, en su SECCIÓN III: DE LOS FRACCIONAMIENTOS DEL SUELO Y REAJUSTE DE TERRENOS, en el cual expresa lo siguiente:

“Artículo 220. - Fraccionamiento Agrícola. - Es el fraccionamiento de un terreno a partir de dos lotes hasta un máximo de diez, con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto; ubicado en zonas rurales destinadas a cultivos o actividades agropecuarias. Para este tipo de parcelación la propuesta deberá ser Categorizado como eminentemente agrícola por la entidad rectora de la Agricultura en el país. Quedan prohibidos en suelos catalogados como rurales los fraccionamientos, particiones o subdivisiones que tengan fines de urbanización”.

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.

En el caso de fraccionamiento por herencias, donaciones, legados o terrenos adquiridos en copropiedad si la vocación es agrícola no se dará el porcentaje al municipio. En las parcelas agrícolas se podrán realizar edificaciones que sean propias y pertinentes al uso o explotación agrícola o agropecuaria que se desarrolle, en concordancia con las determinantes de las categorías de ordenación.

Las parcelaciones agrícolas serán autorizadas por el GADM Pucará sin que estén obligadas a ninguna cesión de suelo ni contribución económica que es pertinente exclusivamente para los procesos de fraccionamiento”.

Certificado de afecciones

Adicionalmente, en el Informe De Permiso De Uso Y Ocupación De Suelo No. 0000762, suscrito por la Dirección de Planificación; se menciona la **APROBACIÓN** del permiso de uso de suelo para las actividades indicadas en el lote mencionado conforme a las especificaciones técnicas del informe de permiso de uso y ocupación del suelo. Pero como **OBSERVACIÓN** manifiesta que: *este permiso no concede autorización para realizar obras de construcción, ampliación, cerramiento o adecuaciones, para lo cual deberá realizar los trámites estipulados en la respectiva ordenanza respecto a aprobación de planos y permisos de construcción.*

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 con 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.

Acorde al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo:

En el TITULO V DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS Y DE ARQUITECTURA, CAPÍTULO II NORMAS URBANÍSTICAS, SECCIÓN III DE LOS FRACCIONAMIENTOS DEL SUELO Y REAJUSTE DE TERRENOS, manifiesta:

Artículo 230. - Porcentaje del Área Verde Fraccionada. - Para el porcentaje de área verde se debe considerar:

a) 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.

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:

LOTE 1. (CUERPO 1: CUERPO 2):

Superficie: 40845,34 m²

Informe de linderación:

Norte: Con Herederos de Zoila Rosario Córdova Berrezueta de P1 a P2 en 112.68 m, de P2 a P3 en 50.00 m.

Sur: Con Lote 2 de P8 a P9 en 220.21 m.

Este: Con Zoila Lucila Córdova Reyes de P3 a P4 en 7.98 m, de P4 a P5 en 25.98 m, de P5 a P6 en 58.37 m, de P6 a P7 en 37.52 m, con Romaldo Ramiro Córdova Reyes de P7 a P8 en 90.11 m.

Oeste: Cruzando vía a Llimbe bajo de P9 a P10 en 7.52 m, con Herederos de Paula Digna Romero Romero de P10 a P11 en 28.44 m, con Luis Tarquino Espinoza Córdova de P11 a P12 en 46.39 m, cruzando vía a Llimbe bajo de P12 a P13 en 7.37 m, con vía a Llimbe bajo de P13 a P14 en 23.57 m, de P14 a P15 en 24.88 m, de P15 a P16 en 25.01 m, de P16 a P17 en 26.75 m, de P17 a P18 en 20.83 m, con Herederos de Zoila Rosario Córdova Berrezueta de P18 a P1 en 31.42 m.

LOTE 2

Superficie: **87200,16 m²**

Informe de linderación:

Norte: Con Lote 1 de P1 a P2 en 220.21 m.

Sur: Con vía a Llimbe bajo de P6 a P7 en 25.64m, de P7 a P8 en 15.75m, de P8 a P9 en 5.59m, de P9 a P10 en 6.70m, de P10 a P11 en 5.29m, de P11 a P12 en 8.11m, de P12 a P13 en 17.08m, de P13 a P14 en 44.51m, de P14 a P15 en 8.61m.

Este: Con Romaldo Ramiro Córdova Reyes de P2 a P3 en 14.58m, de P3 a P4 en 59.22m, de P4 a P5 en 212.97m, con Lote 3 de P5 a P6 en 648.45m.

Oeste: Con Herederos de Paula Digna Romero Romero de P15 a P16 en 39.89m, de P16 a P17 en 213.70m, de P17 a P18 en 40.49m, de P18 a P19 en 17.50m, de P19 a P20 en 13.02m, de P20 a P1 en 38.43m.

LOTE 3. (CUERPO 1: CUERPO 2):

Superficie: **107816,18 m²**

Informe de linderación:

Norte: Con Romaldo Ramiro Córdova Reyes de P1 a P2 en 64.97m, cruzando Canal de Riego Chulcos de P2 a P3 en 3.06m, con Romaldo Ramiro Córdova Reyes de P3 a P4 en 100.17m, con Zoila María Redrovan Delgado de P4 a P5 en 58.18m, de P5 a P6 en 26.57m, de P6 a P7 en 52.37m, de P7 a P8 en 1.83m.

Sur: Con vía a Llimbe Bajo de P11 a P12 en 6.08m, de P12 a P13 en 7.47m, de P13 a P14 en 6.93m, de P14 a P15 en 23.68m, de P15 a P16 en 17.56m, de P16 a P17 en 21.46m, de P17 a P18 en 3.72m, de P18 a P19 en 7.80m, de P19 a P20 en 9.13m, de P20 a P21 en 13.98m, de P21 a P22 en 20.24m, de P22 a P23 en 11.71m, de P23 a P24 en 11.63m, de P24 a P25 en 11.63m.

Este: Con Lote 4 de P8 a P9 en 37.45m, cruzando Canal de riego Chulcos de P9 a P10 en 2.44m, con Lote 4 de P10 a P11 en 563.35m.

Oeste: Con Lote 2 de P25 a P1 en 648.45m.

LOTE 4. (CUERPO 1: CUERPO 2):

Superficie: **131782,34 m²**

Informe de linderación:

Norte: Con Zoila María Redrovan Delgado de P1 a P2 en 133.26m.

Sur: Con vía a Llimbe Bajo de P10 a P11 en 6.85m, de P11 a P12 en 12.26m, de P12 a P13 en 6.93m, de P13 a P14 en 8.30m, de P14 a P15 en 7.07m, de P15 a P16 en 43.06m, de P16 a P17 en 4.25m, de P17 a P18 en 23.20m, de P18 a P19 en 8.04m, de P19 a P20 en 9.94m, de P20 a P21 en 12.31m, de P21 a P22 en 10.01m, de P22 a P23 en 9.47m, de P23 a P24 en 12.86m, de P24 a P25 en 12.14m, de P25 a P26 en 9.50m, de P26 a P27 en 10.72m, de P27 a P28 en 26.34m, de P28 a P29 en 12.80m, de P29 a P30 en 37.80m, de P30 a P31 en 7.52m, de P31 a P32 en 11.80m, de P32 a P33 en 15.06m, de P33 a P34 en 8.16m, de P34 a P35 en 4.04m, de P35 a P36 en 4.04m.

Este: Con Néstor María Chávez de P2 a P3 en 167.79m, con Juan Daniel Berrezueta Berrezueta de P3 a P4 en 180.76m, cruzando Canal de Riego Chulcos de P4 a P5 en 11.10m, con Juan Daniel Berrezueta Berrezueta de P5 a P6 en 87.21m, con Julio Guillermo Romero Cedillo de P6 a P7 en 110.04m, de P7 a P8 en 60.62m, con Juan Daniel Berrezueta Berrezueta de P8 a P9 en 66.42m, de P9 a P10 en 22.65m.

Oeste: Con Lote 3 de P36 a P37 en 563.35m, cruzando canal de Riego Chulcos de P37 a P38 en 2.44m, con Lote 3 de P38 a P1 en 37.45m.

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

- Los levantamientos topográficos elaborados por el Inrg. Henry del Toro Fleites con

registro Senescyt: 8277 R-15-22350 y registro municipal: 1-201; cuentan con la información necesaria para la propuesta de fraccionamiento del lote catastrado con clave **0106500210211**.

- El **fraccionamiento** de los cuatro lotes de terreno correspondientes al LOTE 1 (CUERPO 1 Y CUERPO 2), LOTE 2, LOTE 3 (CUERPO 1 Y CUERPO 2), LOTE 4 (CUERPO 1 Y CUERPO 2), **SI CUMPLEN** con las determinantes establecidas en el PIT (AMSSP-001), por lo tanto es procedente realizar el fraccionamiento objeto del trámite.

RECOMENDACIONES:

- Una vez cumplido con todos los requisitos establecidos para el fraccionamiento y la viabilidad de la misma se solicita realizar los procesos administrativos correspondientes respecto a la Resolución a nombre de los Sres. Zoila Lucila Córdova Reyes, Romaldo Ramiro Córdova Reyes, Eladio Salvador Córdova Reyes, Carmita Ofelia Córdova Reyes.

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. 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.

En el PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN PUCARÁ, TÍTULO V DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS Y DE ARQUITECTURA. CAPÍTULO II NORMAS URBANÍSTICAS, en su SECCIÓN III: DE LOS FRACCIONAMIENTOS DEL SUELO Y REAJUSTE DE TERRENOS, en el cual expresa lo siguiente:

“Artículo 220. - Fraccionamiento Agrícola. - Es el fraccionamiento de un terreno a partir de dos lotes hasta un máximo de diez, con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto; ubicado en zonas rurales destinadas a cultivos o actividades agropecuarias. Para este

tipo de parcelación la propuesta deberá ser Categorizado como eminentemente agrícola por la entidad rectora de la Agricultura en el país. Quedan prohibidos en suelos catalogados como rurales los fraccionamientos, particiones o subdivisiones que tengan fines de urbanización”.

Que, 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.

En el caso de fraccionamiento por herencias, donaciones, legados o terrenos adquiridos en copropiedad si la vocación es agrícola no se dará el porcentaje al municipio. En las parcelas agrícolas se podrán realizar edificaciones que sean propias y pertinentes al uso o explotación agrícola o agropecuaria que se desarrolle, en concordancia con las determinantes de las categorías de ordenación.

Las parcelaciones agrícolas serán autorizadas por el GADM Pucará sin que estén obligadas a ninguna cesión de suelo ni contribución económica que es pertinente exclusivamente para los procesos de fraccionamiento”.

Que, mediante Memorando Nro. GADMP-SC-2025-0092-M, de fecha **Pucará, 1 de junio de 2025**. El Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pucará, convoca a Sesión Ordinaria de Concejo para el día martes 3 de junio de 2025; con el siguiente ordenen del día: 1.- Constatación del quórum. 2.- Instalación de la sesión. 3.- Aprobación del orden del día. 4.- Recepción de delegaciones y comunidades presentes. 5.- Aprobación del Acta de sesión de concejo No. 0107-2025, con fecha 27 de mayo del año dos mil veinticinco. 6.- Conocimiento y Aprobación del Fraccionamiento del predio de los señores Zoila Lucila Córdova Reyes, Romaldo Ramiro Córdova Reyes, Eladio Salvador Córdova Reyes, Carmita Ofelia Córdova Reyes, con clave catastral 0106500210211, predio ubicado en el sector Llimbi Bajo, cantón Pucará, Provincia de El Azuay. 7.- Conocimiento y Aprobación en primer debate de la Ordenanza que regula el funcionamiento del Sistema de Estacionamiento Rotativo Tarifado en el Cantón Pucará (PUCA-SERT). 8.- Informe de Los Señores concejales GADM-PUCARÁ. 9.- Informe del Sr. alcalde. GADM-PUCARÁ. 10.- 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 Fraccionamiento del predio de los señores: Zoila Lucila Córdova Reyes, Romaldo Ramiro Córdova Reyes, Eladio Salvador Córdova Reyes, Carmita Ofelia*

Córdova Reyes, con clave catastral 0106500210211, predio ubicado en el sector Llimbi Bajo, cantón Pucará, Provincia de El Azuay.

Dado y firmado en el cantón Pucará, Provincia del Azuay, a los 5 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

