

RESOLUCIÓN DE CONCEJO

RC-0107-2025

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

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Que, Mediante Solicitud de trámite No. 0010625 a nombre del Sra. Blanca Elvira Narvaez Márquez, con número de cédula 0701752982 y como profesional responsable del levantamiento topográfico el Ing. Henry del Toro Fleites, en el cual solicitan el fraccionamiento del predio con **clave catastral 0106520150189**, predio ubicado en el sector de San Rafael de Sharug, Provincia del Azuay. Acorde al plano presentado del Sr. Juan Antonio Pesantez Berrezueta, casado.

Que, mediante escrito de fecha 27 de agosto de 2025, suscrito por Juan Antonio Pesantez Berrezueta, con domicilio en la comunidad de San Rafael de Sharug, ecuatoriano, con cédula de ciudadanía Nro. 0700867278, en su parte pertinente menciona lo siguiente: Por mis propios derechos formulo esta petición ante su administración. El día 22 de mayo del presente año ingresé en el Departamento de Avaluos y Catastros el trámite para el fraccionamiento de un predio ubicado en la comunidad de San Rafael de Sharug, que cuenta con escritura publica celebrada el cuatro de mayo, del dos mil veintidós ante el Señor Notario Primero del Cantón Pucará, inscrita en el Registro de la Propiedad, el uno de junio del dos mil veinte y dos. En el trámite presentado solicitaba el fraccionamiento del predio en tres totes, lote 1 con un área de 2006.48 m², el lote 2 con un área de 899.39 m² y el lote 3 con un área de 2004.55 m², cumpliendo los mismos con la línea de fábrica entregada por la Dirección de Avaluos y Catastros el día 20 de mayo del 2025 mediante especie valorada 1298 donde se permite un lote mínimo de 500 m², Actualmente, los planos se encuentran aprobados por el GADM de Pucará y ya se elaboró la Resolución de Concejo Para la validación del fraccionamiento, pero por motivos personales deseo hacer cambios en el fraccionamiento presentado, quedando las áreas de la siguiente manera: el lote 1 con un área de 2006.48 m², el lote 2 con un área de 500.00 m², y el lote 3 con un área de 2403.94 m².

Que, Mediante Memorando Nro. GADMP-AL-2025-0787-M, de fecha Pucará, 11 de septiembre de 2025, suscrito por Arq. Adrián Gustavo Berrezueta Barreto. ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL PUCARÁ. PARA: Sr. Arq. Roberto Bernardo Cañarte Sarango. Jefe de Avaluos y Catastros. ASUNTO: OFICIO S/N DE FECHA PUCARÁ, 27 DE AGOSTO DE 2025, CON FECHA DE RECEPCIÓN 1 DE SEPTIEMBRE DE 2025, SUSCRITO POR EL SR. JUAN ANTONIO PESANTEZ BERREZUETA. En su parte pertinente menciona lo siguiente. Por medio del presente y para los fines pertinentes, anexo, Oficio S/N de fecha Pucará, a 27 de agosto de 2025 con fecha de recepción 1 de septiembre de 2025, suscrito por el Sr. Juan Antonio Pesantez Berrezueta.

Que, mediante Memorando Nro. GADMP-JAYC-2025-0199-M, de fecha Pucará, 20 de octubre de 2025, suscrito por Arq. Roberto Bernardo Cañarte Sarango. JEFE DE AVALUOS Y CATASTROS. PARA: Sr. Arq. Xavier Francisco Moyano Contreras. Director de Proyectos

y Planificación Estratégica Sostenible. ASUNTO: MODIFICACIÓN DE FRACCIONAMIENTO DEL SR. JUAN ANTONIO PESANTEZ BERREZUETA, MEDIANTE OFICIO S/N DE FECHA PUCARÁ, 27 DE AGOSTO DE 2025, CON FECHA DE RECEPCIÓN 1 DE SEPTIEMBRE DE 2025. En su parte pertinente menciona lo siguiente: Sr. Arq., mediante Memorando Nro. GADMP-AL-2025-0787-M de fecha Pucará, 11 de septiembre de 2025, se solicitó anexar Plano General, Propuesta de fraccionamiento y los lotes individuales a fraccionar correspondientes, donde constaran las nuevas áreas, los mismos que fueron ingresadas con fecha 1 de octubre del 2025. Por lo tanto, se anexa el nuevo informe con las debidas modificaciones, planos actualizados y expediente respectivo, con la finalidad que se proceda a emitir la nueva resolución.

Que, mediante INFORME TÉCNICO Nro. 014-AYC-RC-2025, de fecha Pucará, 20 de octubre de 2025, Suscrito por: Arq. Roberto Cañarte Sarango. JEFE DE AVALÚOS Y CATASTROS. ASUNTO: FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO DEL SR. JUAN ANTONIO PESANTEZ BERREZUETA.

ANTECEDENTES.

Mediante **Solicitud de trámite Nro. 10625**, recibido con fecha Pucará, 22 de mayo de 2025, y como profesional responsable del levantamiento topográfico el Ing. Henry del Toro Fleites, en el cual solicitan el fraccionamiento del predio con **clave catastral 0106520150189**, predio ubicado en el sector de San Rafael de Sharug, acorde al plano presentado del Sr. Juan Antonio Pesantez Berrezueta, casado.

Luego de presentado el respectivo trámite, aprobado para su fraccionamiento y **emitida la Resolución de Concejo RC-0096-2025, de fecha 19 de agosto de 2025, el propietario ingresa oficio de fecha Pucará, 27 de agosto de 2025**, dónde manifiesta en su parte pertinente que:

“(…) El día 22 de mayo de presente año ingrese en el Departamento de Avalúos y Catastros el trámite para el fraccionamiento de un predio ubicado en la comunidad de San Rafael de Sharug, que cuenta con escritura pública celebrada el cuatro de mayo de dos mil veintidós ante el Señor Notario Primero del Cantón Pucará, inscrita en el Registro de la Propiedad el uno de junio del dos mil veintidós.

En el trámite presentado solicitaba el fraccionamiento del predio en tres lotes, el lote 1 con un área de 2006.48 m², el lote 2 con un área de 899.39 m² y el lote 3 con un área de 2004.55 m², cumpliendo los mismos con la línea de fábrica entregada por la Dirección de Avalúos y Catastros el día 20 de mayo del 2025 mediante especie valorada 1298 donde se permite un lote mínimo de 500 m².

Actualmente los planos se encuentran aprobados por el GADM de Pucará y ya se elaboró la Resolución Administrativa para la validación del fraccionamiento, pero por motivos personales deseo hacer cambios en el fraccionamiento presentado, quedando las áreas de la siguiente manera: el lote 1 con un área de 2006.48 m², el lote 2 con un área de 500.00 m² y el lote 3 con un área de 2403.94 m².”

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. 10625, se procede a verificar la documentación ingresada por el Sr. Juan Antonio Pesantez Berrezueta.

- Certificados de no adeudar al GADM Pucará a nombre del Sr. Juan Antonio Pesantez Berrezueta.
- Pago predial 2025 con clave catastral: **0106520150189** a nombre del Sr. Juan Antonio Pesantez Berrezueta.
- Informe de Permiso de Uso y Ocupación de suelo No. 0000776 del predio con clave catastral Nro. 0106520150189.
- Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS) Nro. 1298 del predio con clave catastral Nro. **0106520150189**; correspondiente a las determinantes del PIT: PR18 (Bosque protector).
- Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS) Nro. 1298 del predio con clave catastral Nro. **0106520150189**; correspondiente a las determinantes del PIT: PUCP02.
- Levantamientos topográficos del predio, propiedad del Sr. Juan Antonio Pesantez Berrezueta, elaborados por el Ing. Henry del Toro Fleites con registro Senescyt: 8277 R-15-22350 y registro municipal: I-201.
- Escritura de partición y/o adjudicación celebrada el 04 de mayo del 2022 ante mi Doctor Iván Leonardo Pesantez Ochoa, Notario Público Segundo del Cantón Santa Isabel, otorgada por José Tomás Pesantez Berrezueta, Eudofilia Carmelina Pesantez Berrezueta, Luis Gonzalo Pesantez Berrezueta, María Bernardita Pesantez Berrezueta, Blanca Elvira Narváez Márquez, Rosa Carmita Pesantez Pesantez, Marlene Lucila Pesantez Pesantez, Tito Fernando Pesantez Pesantez, Veronica Alexandra Guapinaula Pesantez, Abrahan Belisario Armijos Pesantez, Manuel de Jesus Armijos Pesantez y María Fernanda Armijos Pesantez, e inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pucará en fecha 01 de junio del 2022 con el número 165.
- Certificado de Bienes número: 0535-2025, otorgado por el Registro de la Propiedad del cantón Pucará, de fecha 09 de mayo del 2025.
- Escritura de compra venta celebrada el 10 de noviembre del 2022 ante mi Doctor Iván Leonardo Pesantez Ochoa, Notario Público Segundo del Cantón Santa Isabel, otorgado por Luis alberto Pesantez Pesantez, e inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pucará en fecha 16 de noviembre de 2022 con el número 372.
- Certificado de Bienes número: 0700-2025, otorgado por el Registro de la Propiedad del cantón Pucará, de fecha 27 de junio de 2025.
- Certificado de Bienes número: 0747-2025 (Historial: Moviminetos del predio), otorgado

por el Registro de la Propiedad del cantón Pucará, de fecha 08 de julio 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 escritura de partición y/o adjudicación celebrada el 04 de mayo del 2022 ante mi Doctor Iván Leonardo Pesantez Ochoa, Notario Público Segundo del Cantón Santa Isabel, otorgada por José Tomás Pesantez Berrezueta, Eudofilia Carmelina Pesantez Berrezueta, Luis Gonzalo Pesantez Berrezueta, María Bernardita Pesantez Berrezueta, Blanca Elvira Narváez Márquez, Rosa Carmita Pesantez Pesantez, Marlene Lucila Pesantez Pesantez, Tito Fernando Pesantez Pesantez, Veronica Alexandra Guapinaula Pesantez, Abrahan Belisario Armijos Pesantez, Manuel de Jesus Armijos Pesantez y María Fernanda Armijos Pesantez, e inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pucará en fecha 01 de junio del 2022 con el número 165.

Acorde al Certificado de gravámenes No. 0535-2025 de fecha 09 de mayo del 2025, 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.

Escritura de compra venta celebrada el 10 de noviembre del 2022 ante mi Doctor Iván Leonardo Pesantez Ochoa, Notario Público Segundo del Cantón Santa Isabel, otorgado por Luis alberto Pesantez Pesantez, e inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pucará en fecha 16 de noviembre de 2022 con el número 372.

Acorde al certificado de gravámenes No. 0700-2025 de fecha 27 de junio de 2025, 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 Ing. Henry del Toro Fleites, en el cual especifica que el predio está conformado por dos cuerpos de terreno (Cuerpo 1 y Cuerpo 2), por motivo que la vía a San Rafael lo divide (División forzosa), predio con clave catastral 0106520150189 y una superficie de 4910.42 m², donde el Cuerpo 1 queda establecido sus nuevos linderos y área por la división que se genera (División forzosa), quedando el Cuerpo 2 lote que se va a fraccionar.

Determinantes establecidas en el PDyOT y PUGS.

El terreno se encuentra conformado por dos cuerpos de terreno (Cuerpo1 y Cuerpo 2), el mismo que se emplazan en dos polígonos, donde el Cuerpo 1 se emplaza en el PIT (Polígono de Intervención Territorial) PR18 (BOSQUE PROTECTOR) y el Cuerpo 2 se emplaza en el

PIT (Polígono de Intervención Territorial) PUCP02, en la que establece las siguientes determinantes: lote mínimo 500.000,000 m² con un frente de 450

m. del Cuerpo 1 y lote mínimo 500 m² con un frente de 15 m. del Cuerpo 2.

Y, acorde a los nuevos levantamientos topográficos presentados, la propuesta de fraccionamiento plantea 2 lotes correspondiente al Cuerpo 2 y el Cuerpo 1 por la división forzosa:

- El LOTE 1 con una superficie de 2006.48 m² (Cuerpo 1 por división forzosa)
- El LOTE 2 con una superficie de 500,00 m² (Cuerpo 2)
- El LOTE 3 con una superficie de 2403,94 m² (Cuerpo 2)

Por lo que, el proyecto de fraccionamiento del terreno que conforma la escritura del Sr. Juan Antonio Pesantez Berrezueta, **SI CUMPLE** con las determinantes establecidas en el PUCP02 del Cuerpo 2.

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 231. En Proyectos de Nuevos Fraccionamientos en la Zona Urbana.- Los Proyectos de Nuevos Fraccionamientos deberán cumplir con las condicionantes de fraccionamiento establecidas para cada PIT, en los casos que la propuesta lo exija, el propietario deberá planificar la (s) vía (s) internas, obras de infraestructura básica y presentar como parte de la propuesta, un Cronograma Valorado Total para la ejecución de estas obras; y, su respectiva garantía acorde a lo que determina esta Ordenanza. El plazo para la ejecución de las obras de infraestructura será de TRES AÑOS. En el caso que el fraccionamiento aprobado, posteriormente se pretenda subdividir incrementándose a más de diez lotes, quien solicite deberá cumplir lo estipulado en las disposiciones para el diseño vial de la presente ordenanza”.

En la ORDENANZA PARA REGULARIZAR LAS URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTO DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN PUCARÁ, TÍTULO I, DE LAS URBANIZACIONES, DE LOS FRACCIONAMIENTOS URBANOS, manifiesta:

“Art. 13.- Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana a la división de un terreno de dos a diez lotes, el área del lote mínimo será según el Plan de ordenamiento urbano POU con frente o acceso a alguna vía pública existente o que se proyecte que deberá ser dotado de infra estructura básica”.

Certificado de afecciones.

Adicionalmente, en el Informe De Permiso De Uso Y Ocupación De Suelo No. 0000776, 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 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.

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) En toda urbanización o fraccionamiento urbano de suelo del cantón, se entregará al GAD Municipal del cantón Pucará, el QUINCE POR CIENTO (15%) calculado del área útil del terreno urbanizado o fraccionado en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario.

Acorde a la Ordenanza para Regularizar las Urbanizaciones y Fraccionamiento del Suelo Urbano y Rural del Cantón Pucará”.

En el TITULO I, DE LAS URBANIZACIONES, DE LOS FRACCIONAMIENTOS URBANOS, manifiesta:

“Artículo 15. – 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, respetando el entorno inmediato.

Para el fraccionamiento que no superen los 3000 m² se compensara en dinero el área comunal, el cálculo se realizará aplicando la siguiente fórmula matemática, en donde:

$$V = (A_v * A * 0,15 * C) / 1000$$

En donde:

- V= Valor a pagar
- A= Área del predio
- Av= Avalúo Catastral por m² del terreno
- 0,15 = porcentaje obligatorio para áreas verdes.
-

Para determinar el avalúo catastral, se deberá considerar el criterio del técnico responsable del área de avalúos y catastros”.

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):

Superficie: **2006,48 m²**

Informe de linderación:

Norte: Con Herederos de Onorio Reyes, de P1 a P2 en 1.74m, de P2 a P3 en 28.38m.

Sur: Con vía a San Rafael, de P4 a P5 en 34.12m.

Este: Con Juan Antonio Pesantez Berrezueta, de P3 a P4 en 65.74m.

Oeste: Con Luis Gonzalo Pesantez Berrezueta, de P5 a P1 en 59.72m

LOTE 2 (CUERPO 2):

Superficie: **500,00 m²**

Informe de linderación:

Norte: Con vía a San Rafael, de P1 a P2 en 20.00 m.

Sur: Con Lote 3, de P3 a P4 en 20.02 m.

Este: Con Juan Antonio Pesantez Berrezueta, de P2 a P3 en 25.00m.

Oeste: Con Lote 3, de P4 a P1 en 25.00m.

LOTE 3 (CUERPO 2):

Superficie: **2403,94 m²**

Informe de linderación:

Norte: Con vía a San Rafael, de P1 a P2 en 14.87m.

Sur: Con vía perimetral San Rafael, de P5 a P6 en 26.83m, de P6 a P7 en 15.86m.

Este: Con Lote 2, de P2 a P3 en 25.00m. de P3 a P4 en 20.02 m, con Juan Antonio Pesantez Berrezueta de P4 a P5 en 54.43m.

Oeste: Con Luis Gonzalo Pesantez Berrezueta, de P7 a P1 en 71.71m.

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 Ing. Henry del Toro Fleites con registro Senescyt: 8277 R-15-22350 y registro municipal: I-201; cuentan con la información necesaria para la propuesta de fraccionamiento del lote catastrado con clave **0106520150189**.
- El fraccionamiento del predio correspondientes al CUERPO 1 (Cuerpo que quedo dividido por la vía y el cual esta dentro del PIT PR18 de Bosque Protector) Y CUERPO 2 (Que es el cuerpo que se fracciona), **SI CUMPLE** con las determinantes establecidas en el PIT (PUCP02), por lo tanto es procedente realizar el fraccionamiento objeto del trámite, previo a la cancelación de la Contribución

Municipal conforme lo establece el art. 15 de la Ordenanza respectiva.

- En base al Certificado de bienes número: 0747-2025 (Historial: Moviminetos del predio), otorgado por el Registro de la Propiedad del cantón Pucará, de fecha 08 de julio de 2025, indica que el Sr. Pesantez Pesantez Luis Alberto vende sus derechos y acciones al Sr. Pesantez Berrezueta Juan Antonio, conformándose como propietario del 100% del lote cuatro.
- El terreno se encuentra en zona urbana por lo tanto se tendrá que cancelar el valor Municipal que es de \$ 425,34 dólares, de acuerdo al calculo por objeto de fraccionamiento.
- En base al oficio s/n presentado por el Sr. Juan Antonio Pesantez Berrezueta, donde por motivos personales desea realizar cambios en el fraccionamiento anteriormente presentado, se procedió a realizar los cambios pertinentes, cumpliendo con lo estipulado en el IPRUS.

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 del Sr. Juan Antonio Pesantez Berrezueta.

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. 13.- Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana a la división de un terreno de dos a diez lotes, el área del lote mínimo será según el Plan de ordenamiento urbano POU con frente o acceso a alguna vía pública existente o que se proyecte que deberá ser dotado de infraestructura básica”.

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, Artículo 230. - Porcentaje del Área Verde Fraccionada. - Para el porcentaje de área verde se debe considerar: a) En toda urbanización o fraccionamiento urbano de suelo del cantón, se entregará al GAD Municipal del cantón Pucará, el QUINCE POR CIENTO (15%) calculado del área útil del terreno urbanizado o fraccionado en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario.

Artículo 231. - En Proyectos de Nuevos Fraccionamientos en la Zona Urbana. - Los Proyectos de Nuevos Fraccionamientos deberán cumplir con las condicionantes de fraccionamiento establecidas para cada PIT, en los casos que la propuesta lo exija, el propietario deberá planificar la (s) vía (s) internas, obras de infraestructura básica y presentar como parte de la propuesta, un Cronograma Valorado Total para la ejecución de estas obras; y, su respectiva garantía acorde a lo que determina esta Ordenanza. El plazo para la ejecución de las obras de infraestructura será de TRES AÑOS. En el caso que el fraccionamiento aprobado, posteriormente se pretenda subdividir incrementándose a más de diez lotes, quien solicite deberá cumplir lo estipulado en las disposiciones para el diseño vial de la presente ordenanza”.

En la ORDENANZA PARA REGULARIZAR LAS URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTO DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN PUCARÁ, TÍTULO I, DE LAS URBANIZACIONES, DE LOS FRACCIONAMIENTOS URBANOS, manifiesta:

“**Art. 13.-** Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana a la división de un terreno de dos a diez lotes, el área del lote mínimo será según el Plan de ordenamiento urbano POU con frente o acceso a alguna vía pública existente o que se proyecte que deberá ser dotado de infraestructura básica”.

Que, mediante Memorando Nro. GADMP-SC-2025-0164-M, de fecha Pucará, 23 de noviembre de 2025. El Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pucará, convoca a Sesión Ordinaria de Concejo para el día martes 25 de noviembre de 2025; con el siguiente orden 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.- Conocimiento y Aprobación del Acta de sesión de concejo No. 0132-2025, de fecha 18 de noviembre del año dos mil veinticinco. 6.- Conocimiento y Aprobación en primer debate del Presupuesto económico para el periodo fiscal 2026 del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Pucará. 7.- Conocimiento y Aprobación del fraccionamiento del predio del Sr. Juan Antonio Pesantez Berrezueta, con clave catastral 0106520150189, predio ubicado en el sector de San Rafael de Sharug, cantón Pucará, Provincia del Azuay 8.- Conocimiento de la RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA Nro. 0125-AL-GADMP-2025. 9.- Informe de Los Señores concejales GADM-PUCARÁ. 10.- Informe del Sr. alcalde. GADM-PUCARÁ. 11- 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 del Sr. Juan Antonio Pesántez Berrezueta, con cédula de ciudadanía Nro. 0700867278, con clave catastral 0106520150189, ubicado en el sector de San Rafael de Sharug, cantón Pucará. Provincia del Azuay.*

Dado y firmado en el cantón Pucará, Provincia del Azuay, a los dos días del mes de diciembre 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

Lcdo. Rodrigo León León
CONCEJAL

Sr. Jorge Redrován Berrezueta
CONCEJAL

Ing. Carlos Alberto Reyes Reyes
CONCEJAL