

RESOLUCIÓN DE CONCEJO

RC-0114-2026

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

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Que, Mediante Solicitud de trámite No. 11422, como profesional responsable del levantamiento topográfico el Ing. Christopher Orellana en el cual solicitan el fraccionamiento del predio con clave catastral **01065101020090140001**, predio ubicado en el sector de vía a San Rafael de Sharug-Pucará y vía a Pelincay, acorde al plano presentado por las Sras. Sonia Marcela Pesantez Pesantez, Sra. Rosa Patricia Pesantez Pesantez y Sra. Rosario Esperanza Pesantez Pesantez representada por la Sra. Rosa Patricia Pesantez Pesantez.

Que, mediante Memorando Nro. GADMP-DPYPES-2026-0045-M, de fecha Pucará, 16 de enero de 2026 Ing. Adrián David Arce Pindo. DIRECTOR DE PROYECTOS Y PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA SOSTENIBLE. PARA: Sr. Arq. Adrián Gustavo Berrezueta Barreto. Alcalde del GAD Municipal Pucará. ASUNTO: Trámite de fraccionamiento del predio de las Sras. Sonia Marcela Pesantez Pesantez, Rosa Patricia Pesantez, Pesantez y Rosario Esperanza Pesantez, Pesantez En su parte pertinente menciona lo siguiente: En atención al Memorando Nro. GADMP-JAYC-2026-0021-M, remitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros, mediante el cual se pone en conocimiento el trámite de fraccionamiento del predio solicitado por las Sras. Sonia Marcela Pesantez. Pesantez, Rosa Patricia Pesantez. Pesantez y Rosario Esperanza Pesantez. Pesantez, representadas por la Sra. Rosa Patricia Pesantez. Pesantez, así como el informe técnico y el expediente administrativo adjuntos, me permito informar lo siguiente: Una vez revisado el Informe Técnico Nro. 002-AYC-RC-2026, se verifica que el trámite de fraccionamiento del predio con clave catastral 01065101020090140001, ubicado en el sector vía a San Rafael de Sharug – Pucará y vía a Pelincay, cumple con la normativa técnica y urbanística vigente, conforme a la Ordenanza para Regularizar las Urbanizaciones y Fraccionamiento del Suelo Urbano y Rural del cantón Pucará, así como al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y al Plan de Uso y Gestión de Suelo. El informe técnico concluye que la propuesta de fraccionamiento sí cumple con las determinantes establecidas para el polígono de intervención territorial correspondiente y que la documentación presentada se encuentra completa y habilitante, por lo que el trámite resulta procedente desde el punto de vista técnico. En tal virtud, y en cumplimiento del procedimiento establecido en la normativa municipal vigente, el trámite sí procede, por lo que se recomienda que el presente trámite sea remitido a la Comisión de Planificación del Concejo Municipal, a fin de que continúe con el análisis y trámite correspondiente.

Que, mediante INFORME TÉCNICO Nro. 002-AYC-RC-2026, de fecha Pucará, 16 de enero de 2026, 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. 11422, recibido con fecha Pucará, 12 de diciembre de 2025, y como profesional responsable del levantamiento topográfico el Ing. Christopher Orellana, en el cual solicitan el fraccionamiento del predio con clave catastral 01065101020090140001, predio ubicado en el sector de la vía pública Pucará-Patococha, acorde al plano presentado por las Sras. Sonia Marcela Pesantez

Pesantez Sra., Rosa Patricia Pesantez Pesantez y Sra. Rosario Esperanza Pesantez Pesantez representada por la Sra. Rosa Patricia Pesantez Pesantez.

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. 11422, se procede a verificar la documentación ingresada por las Sras. Sonia Marcela Pesantez Pesantez, Sra. Rosa Patricia Pesantez Pesantez y Sra. Rosario Esperanza Pesantez Pesantez representada por la Sra. Rosa Patricia Pesantez Pesantez.

- Certificados de no adeudar al GADM Pucará a nombre de las Sra. Sonia Marcela Pesantez Pesantez, Sra. Rosa Patricia Pesantez Pesantez y Sra. Rosario Esperanza Pesantez Pesantez representada por la Sra. Rosa Patricia Pesantez Pesantez.
- Pago predial 2026 con clave catastral: **01065101020090140001** a nombre de la Sra. Rosa Patricia Pesantez Pesantez.
- Informe de Permiso de Uso y Ocupación de suelo No. 0000878 del predio con clave catastral Nro. **01065101020090140001**.
- Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS) Nro. 1323 del predio con clave catastral Nro. **01065101020090140001**; correspondiente a las determinantes del PIT: PUC13.
- Levantamientos topográficos del predio, propiedad de la Sra. Sonia Marcela Pesantez Pesantez, Sra. Rosa Patricia Pesantez Pesantez y Sra. Rosario Esperanza Pesantez Pesantez representada por la Sra. Rosa Patricia Pesantez Pesantez, elaborados por el Ing. Christopher Orellana, con registro Senescyt: 1007-2022- 2469707 y registro municipal: I-216.
- Resolución Administrativa Nro. 0063-AL-GADMP-2025, de fecha 20 de mayo de 2025, de **ACLARACIÓN Y RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE**, donde resuelve: Rectificar, regularizar, aceptar y aclarar el área de terreno del inmueble de propiedad de los señores: Sonia Marcela Pesantez Pesantez. con C.I: 0105086912, Sra. Rosa Patricia Pesantez Pesantez con C.I: 0104481247 y Sra. Rosario Esperanza Pesantez Pesantez con C.I: 0104387675, en calidad de propietarios de un cuerpo de terreno ubicado en el sector de vía a San Rafael de Sharug-Pucará y vía a Pelincay, del área urbana del cantón Pucará, catastrado con clave N° 01065101020090140001.
- Resolución Administrativa Nro. 0102-AL-GADMP-2025, de fecha 04 de septiembre de 2025, de Rectificación a la Resolución Administrativa Nro. 0063-AL-GADMP-2025, de fecha 20 de mayo de 2025, donde resuelve: Rectificar parcialmente el art.2.- **MEDIDAS Y LINDEROS GENERALES DEL PREDIO ACTUALIZADO: INFORME DE LINDERACIÓN**, constate en la Resolución Administrativa Nro. 0063- AL-GADMP-2025, de fecha 20 de mayo de 2025 en siguiente ítem:
Área: 8366.17 m² (0.836617 ha)
En lo demás se mantiene el contenido de Resolución citada.
- Certificado de Bienes número: 1345-2025, otorgado por el Registro de la Propiedad del cantón Pucará, de fecha 01 de diciembre de 2025.

- Poder general emitida por la Sra. Rosario Esperanza Pesantez Pesantez a favor de Rosa Patricia Pesantez Pesantez, de fecha 28 de octubre del 2024.
- Revocatoria de fecha 02 de mayo del 2025, de Poder General EC-3203-2023 otorgado el 12 de mayo del 2023, emitido por la Sra. Rosario Esperanza Pesantez Pesantez a favor de Julia Carlota Pesantez Pesantez.

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.

Resolución Administrativa Nro. 0063-AL-GADMP-2025, de fecha 20 de mayo de 2025, de ACLARACIÓN Y RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE, donde resuelve: Rectificar, regularizar, aceptar y aclarar el área de terreno del inmueble de propiedad de los señores: Sonia Marcela Pesantez Pesantez con C.I: 0105086912, Sra. Rosa Patricia Pesantez Pesantez con C.I: 0104481247 y Sra. Rosario Esperanza Pesantez Pesantez con C.I: 0104387675, en calidad de propietarios de un cuerpo de terreno ubicado en el sector de vía a San Rafael de Sharug-Pucará y vía a Pelincay, del área urbana del cantón Pucará, catastrado con clave N° 01065101020090140001.

Resolución Administrativa Nro. 0102-AL-GADMP-2025, de fecha 04 de septiembre de 2025, de Rectificación a la Resolución Administrativa Nro. 0063-AL-GADMP-2025, de fecha 20 de mayo de 2025, donde resuelve: Rectificar parcialmente el art.2.- MEDIDAS Y LINDEROS GENERALES DEL PREDIO ACTUALIZADO: INFORME DE LINDERACIÓN, constate en la Resolución Administrativa Nro. 0063-AL-GADMP-2025, de fecha 20 de mayo de 2025 en siguiente ítem:

Área: 8366.17 m² (0.836617 ha)

En lo demás se mantiene el contenido de Resolución citada.

Acorde al Certificado de gravámenes No. 1345-2025 de fecha 01 de diciembre 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.

Poder general emitida por la Sra. Rosario Esperanza Pesantez Pesantez a favor de Rosa Patricia Pesantez Pesantez, de fecha 28 de octubre del 2024.

Revocación de Poder General EC-3203-2023 otorgado el 12 de mayo del 2023, emitido por la Sra. Rosario Esperanza Pesantez Pesantez a favor de Julia Carlota Pesantez Pesantez.

De acuerdo al levantamiento topográfico presentado por el Ing. Christopher Orellana, en el cual especifica que el predio está conformado por un cuerpo de terreno (Cuerpo 1), predio con clave catastral **01065101020090140001** y una superficie de 8.366,17 m².

Determinantes establecidas en el PDyOT y PUGS.

El terreno se encuentra conformado por un cuerpo de terreno (Cuerpo1), el mismo que se emplaza en un polígono PIT (Polígono de Intervención Territorial) PUCC13, en la que establece las siguientes determinantes: lote mínimo 200 m² con un frente mínimo de 9 m.

Y, acorde a los levantamientos topográficos presentados, la propuesta de fraccionamiento plantea 6 lotes correspondiente al Cuerpo 1:

- El LOTE 1 con una superficie de 259,835 m²
- El LOTE 2 con una superficie de 2.700,235 m²
- El LOTE 3 con una superficie de 1.983,974 m²
- EL LOTE 4 con una superficie de 717,544 m²
- EL LOTE 5 con una superficie de 724,454 m²
- EL LOTE 6 con una superficie de 725,712 m²
- LOTE DE AREA VERDE (GAD MUNICIPAL) con una superficie de 1254.417 m².

Por lo que, el proyecto de fraccionamiento del terreno que conforma la Resolución Administrativa Nro. 0063- AL-GADMP-2025 y Resolución Administrativa Nro. 0102-AL-GADMP-2025, de las Sras. Sonia Marcela Pesantez Pesantez, Rosa Patricia Pesantez Pesantez y Rosario Esperanza Pesantez Pesantez representada por la Sra. Rosa Patricia Pesantez Pesantez, **SI CUMPLE** con las determinantes establecidas en el PUCC13 del Cuerpo 1.

En el PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN PUCARÁ, TITULO V DE LAS NORMAS URBANISTICAS 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”.

Certificado de afecciones.

Adicionalmente, en el Informe De Permiso De Uso Y Ocupación De Suelo No. 0000878, suscrito por la Dirección de Planificación; se menciona la **APROBACIÓN** del permiso de uso de suelo para el trámite de Fraccionamiento y 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.

PROYECTO DE FRACCIONAMIENTO.

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

LOTE 1

Superficie: **259,835 m²**

Informe de linderación:

Norte: Con vía pública Pucará - Patococha, de P1 a P2 en 15.82m.

Sur: Con Lote 2, de P4 a P5 en 8.09m.

Este: Con Rosa Patricia Pesantez Pesantez, de P2 a P3 en 17.08m, de P3 a P4 en 9.71m.

Oeste: Con Asociación Agrícola Ganadera Pucará, de P5 a P1 en 24.28m.

LOTE 2

Superficie: **2.700,235 m²**

Informe de linderación:

Norte: Con Asociación Agrícola Ganadera Pucará, de P1 a P2 en 9.53m, con LOTE 1, de P2 a P3 en 8.09m, con Rosa Patricia Pesantez Pesantez de P3 a P4 en 10.88m, de P4 a P5 en 5.00m, con Rosario Esperanza Pesantez Pesantez de P5 a P6 en 7.39m.

Sur: Con vía a Villa alta, de P7 a P8 en 20.80m, de P8 a P9 en 16.46m.

Este: Con Lote 3, de P6 a P7 en 84.83m.

Oeste: Con vía a villa alta, de P9 a P10 en 30.78m, de P10 a P11 en 31.27m, de P11 a P1 en 14.72m.

LOTE 3

Superficie total: **1.983,974 m²**

Informe de linderación:

Norte: Con Rosario Esperanza Pesantez Pesantez, de P1 a P2 en 4.13m, con Lilia Esthela Delgado Duran, de P2 a P3 en 7.74m, con Segundo Nicanor Berrezueta Delgado de P3 a P4 en 12.48m.

Sur: Con vía a villa alta, de P7 a P8 en 18.95m, de P8 a P9 en 3.46m.

Este: Con José Manuel Chávez Mendieta, de P4 a P5 en 32.98m, con Lote 4, de P5 a P6 en 1.90m, de P6 a P7 en 53.15m.

Oeste: Con Lote 2, de P9 a P1 en 84.83m.

LOTE 4

Superficie total: **717,544 m²**

Informe de linderación:

Norte: Con Lote 3, de P1 a P2 en 1.90m, con José Manuel Chávez Mendieta, de P2 a P3 en 6.91m, con Piedad Lucila Pesantez Redrovan de P3 a P4 en 5.19m.

Sur: Con vía a villa alta, de P5 a P6 en 8.10m, de P6 a P7 en 5.89m.

Este: Con Lote 5, de P4 a P5 en 51.71m. **Oeste:** Con Lote 3, de P7 a P1 en 53.15m.

LOTE 5

Superficie: **724,454 m²**

Informe de linderación:

Norte: Con Piedad Lucila Pesantez Redrovan, de P1 a P2 en 9.81m, de P2 a P3 en 5.18m.

Sur: Con vía a villa alta, de P5 a P6 en 7.43m, de P6 a P7 en 6.90m.

Este: Con área verde, de P3 a P4 en 29.95m, con Lote 6, de P4 a P5 en 19.97m.

Oeste: Con Lote 4, de P7 a P1 en 51.71m.

LOTE 6

Superficie total: **725,712 m²**

Informe de linderación:

Norte: Con área verde, de P1 a P2 en 41.97m.

Sur: Con vía a villa alta, de P3 a P4 en 16.29m, de P4 a P5 en 14.02m.

Este: Con Jesus Armando Yanez Guaman, de P2 a P3 en 23.57m.

Oeste: Con Lote 5, de P5 a P1 en 19.97m.

LOTE DE ÁREA VERDE (GAD MUNICIPAL):

Superficie total: **1.254,417 m²**

Informe de linderación:

Norte: Con Piedad Lucila Pesantez Redrovan, de P1 a P2 en 8.69m, de P2 a P3 en 27.82m

Sur: Con Lote 6, de P5 a P6 en 41.97m.

Este: Con vía pública, de P3 a P4 en 24.36m, con Jesús Armando Yanez Guaman, de P4 a P5 en 11.20m.

Oeste: Con Lote 5, de P6 a P1 en 29.95m.

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 el Ing. Christopher Orellana, con registro Senescyt: 1007-2022-2469707 y registro municipal: I-216; cuentan con la información necesaria para la propuesta de fraccionamiento del lote catastrado con clave **01065101020090140001**.
- El fraccionamiento del predio correspondientes al CUERPO 1, **SI CUMPLE** con las determinantes establecidas en el PIT PUCC13, por lo tanto es procedente realizar el fraccionamiento objeto del trámite.
- Con fecha 05 de enero de 2026 presenta las respectivas observaciones el Sr. Ing. Christopher Orellana emitidas con fecha Pucará, 22 de diciembre de 2025.

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 las Sras. Sonia Marcela Pesantez Pesantez, Sra, Rosa Patricia Pesantez Pesantez y Sra. Rosario Esperanza Pesantez Pesantez representada por la Sra. Rosa Patricia Pesantez Pesantez.

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, 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 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.- 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.

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 infra estructura 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.

Que, mediante Memorando Nro. GADMP-SC-2026-0007-M, de fecha Pucará, 25 de enero de 2026. El Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pucará, convoca a Sesión Ordinaria de Concejo para el día martes 27 de enero de 2026; 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.- Conocimiento y Aprobación del Acta de sesión de concejo No. 0141-2026, de fecha 20 de enero del año dos mil veintiséis. 6.- Conocimiento y Aprobación del trámite Nro. 11144 de Unificación de los predios con clave catastral 01065102010100140001 y predio con clave catastral 01065102010100130001, propiedad de la Sra. Nora Beatriz Guartasaca Suárez con cédula de identidad 0704423961. Ubicados en el sector de Sarayunga, cantón Pucará, Provincia del Azuay. 7.- Conocimiento y Aprobación del trámite Nro. 11422 de fraccionamiento del predio con clave catastral 01065101020090140001, predio ubicado en el sector de vía. Pucará-Patococha, acorde al plano presentado por las Sras. Sonia Marcela Pesantez Pesantez, Sra. Rosa Patricia Pesantez Pesantez y Sra. Rosario Esperanza Pesantez Pesantez representada por la Sra. Rosa Patricia Pesantez Pesantez. 8.- Conocimiento y Aprobación de la Titularización y Regularización del predio clave catastral 0106500480085 a nombre de la Sra. Liliana Elizabeth Sánchez Orellana con C. I. 0105421655, predio ubicado en el sector Chilca playa, cantón Pucará. Provincia del Azuay. 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 de las Señoras. Sonia Marcela Pesantez Pesantez, Sra. Rosa Patricia Pesantez Pesantez y Sra. Rosario Esperanza Pesantez Pesantez representada por la Sra. Rosa Patricia Pesantez Pesantez. Con clave catastral 01065101020090140001, predio ubicado en el sector de la vía. Pucará-Patococha, cantón Pucará. Provincia del Azuay.*

Dado y firmado en el cantón Pucará, Provincia del Azuay, a los tres días del mes de febrero de 2026.

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

Sra. Graciela Pesantez Reyes.
CONCEJALA

Lcdo. Rodrigo León León
CONCEJAL

Sr. Jorge Redrován Berrezueta
CONCEJAL

Ing. Carlos Alberto Reyes Reyes
CONCEJAL