

**RESOLUCIÓN DE CONCEJO**  
**RC-0120-2026**

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

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

**Que,** Mediante Solicitud de trámite Nro. 11280, suscrito por la Sra. Rosa Guillermina Piedra Redrovan y como profesional responsable del levantamiento topográfico el Arq. Marco Quizhpi, en el cual solicitan el régimen de propiedad horizontal del predio con clave catastral 01065102010070080001, ubicados en el cantón Pucará, sector Sarayunga acorde al trámite presentado, propiedad de la Sra. Rosa Guillermina Piedra Redrovan con cédula de identidad 0708574617.

**Que,** Mediante Memorando Nro. GADMP-DPYPES-2026-0025-M, de fecha Pucará, 12 de enero de 2026, suscrito por 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: Procedimiento para la aprobación de la declaratoria en régimen de propiedad horizontal Sra. Rosa Guillermina Piedra Redrován. En su parte pertinente menciona lo siguiente: En atención al Memorando Nro. GADMP-JAYC-2026-0010-M, remitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros, mediante el cual se pone en conocimiento el trámite de declaratoria en régimen de propiedad horizontal solicitado por la Sra. Rosa Guillermina Piedra Redrován, con clave catastral 01065102010070080001, me permito informar lo siguiente: De conformidad con lo establecido en la Ordenanza del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión de Suelo, específicamente en el artículo 176, el trámite para la aprobación de la declaratoria en régimen de propiedad horizontal establece que se deberá remitir la solicitud con toda la documentación habilitante al Concejo Municipal, previo informe emitido por la Dirección de Proyectos y Planificación, para su análisis, discusión y aprobación. En tal virtud, y una vez revisada la documentación que sustenta el trámite, corresponde dar continuidad al procedimiento administrativo, disponiendo la remisión del expediente al Concejo Municipal para el tratamiento y resolución que en derecho corresponda.

**Que,** mediante INFORME TÉCNICO Nro. 005-AYC-RC-2026, de fecha. Pucará, 12 de enero del 2026, suscrito por el Arq. Roberto Cañarte Sarango JEFE DE AVALÚOS Y CATASTROS GAD MUNICIPAL PUCARÁ. Para: Ing. Adrián Arce Pindo. DIRECTOR DE PROYECTOS Y PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA SOSTENIBLE. ASUNTO: DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA SRA. ROSA GUILLERMINA PIEDRA REDROVÁN.

**ANTECEDENTES.**

Mediante Solicitud de trámite Nro. 11280, suscrito por la Sra. Rosa Guillermina Piedra Redrován y como profesional responsable del levantamiento topográfico el Arq. Marco Quizhpi, en el cual solicitan el régimen de propiedad horizontal del predio con clave catastral 01065102010070080001, ubicados en el cantón Pucará, sector Sarayunga acorde al trámite presentado, propiedad de la Sra. Rosa Guillermina Piedra Redrovan con cédula de identidad 0708574617.

Mediante Memorando Nro. GADMP-AL-2025-0999-M, de fecha Pucará, 14 de noviembre de 2025 suscrito por el ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL PUCARÁ, Arq. Adrián Gustavo Berrezueta Barreto, dirigido al Sr. Arq. Xavier Francisco Moyano Contreras DIRECTOR DE PROYECTOS Y

PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA SOSTENIBLE, y al Sr. Arq. Roberto Cañarte Sarango JEFE DE AVALÚOS Y CATASTROS, en su parte pertinente señala:

“(…) Por medio del presente, anexo OFICIO S/N, con fecha, Pucará, 6 de noviembre de 2025, suscrito por la Sra. Rosa Piedra, favor atender lo solicitado y continuar con el trámite correspondiente.”

Mediante al oficio S/N, de fecha Pucará, 6 de noviembre del 2025, suscrito por el Sr. Arq. Marco Quizhpi, en su parte pertinente solicita lo siguiente:

“(…) Se han solventado todas las observaciones indicadas en el informe, todo carácter de tipeo; sin embargo, se menciona hacer mención de las garantías que se solicitan en la ordenanza para el respectivo trámite. Para ello se indica lo siguiente: De acuerdo al literal (e), del artículo 175 de la ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PUCARÁ; se indica que se deberá entregar las... **GARANTÍAS QUE OTORGARÁ EL O LOS PROPIETARIOS PARA LA EJECUCIÓN DEL 100% DE LAS OBRAS** Contempladas en el cronograma Valorado total...

Considerando que las garantías de ejecución de obra, también conocida como garantía de correcta ejecución, es un documento emitido por el contratista que asegura al cliente que la obra se realizará conforme a lo pactado y a los estándares de calidad. Sirve como protección contra incumplimientos, como retrasos o defectos, y cubre los daños que puedan surgir por una mala ejecución o vicios ocultos. Esta garantía se puede presentar mediante una póliza de seguro o una garantía bancaria y su duración y requisitos específicos dependen de la legislación y el tipo de proyecto en cuestión.

**Artículo 186. - Garantías para Declaratorias de Propiedad Horizontal.**- Para garantizar las obras de equipamiento comunal, áreas verdes, vías internas y demás servicios comunales en edificaciones a ser declaradas en propiedad horizontal, el propietario y/o constructor deberá constituir garantía en favor del GAD Municipal del cantón Pucará, por un valor no menor al equivalente al cien por ciento del costo de las obras de infraestructuras y equipamiento, más el índice de inflación anual y el porcentaje de costos indirectos contemplados en los procedimientos de contratación del GAD Municipal del cantón Pucará. Sin embargo, la aplicación de las garantías está destinado para la declaratoria de propiedad horizontal en edificaciones y/o construcciones nuevas, por lo tanto, este requisito **NO ES NECESARIO PARA EL INGRESO Y CONTINUIDAD DEL TRÁMITE CONSIDERANDO QUE ES UNA CONSTRUCCIÓN EXISTENTE, FINALIZADA Y EN USO.**”

Por lo antes descrito se puede indicar que mediante informe 060-AYC-RC-2025 de fecha Pucará, 27 de octubre de 2025, se emitieron las respectivas observaciones las cuales fueron retiradas el 6 de noviembre de 2025 por el Arq. Marco Quizhpi. (Se adjunta escrito)

Revisadas las observaciones entregadas por el profesional quien representa a la Sra. Rosa Piedra, se da a conocer que las mismas fueron subsanadas, además con respecto a las garantías en este caso no se serán necesarias por motivo que las mismas son para obras de equipamiento comunal, áreas verdes, vías internas y demás servicios comunales, y cada una de las edificaciones son independientes.

#### **NORMATIVA LEGAL.**

- Plan de uso y gestión de suelo, vigente.
- Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, vigente.

#### **DESARROLLO:**

En base a la solicitud de trámite Nro. 11194, se procede a verificar la documentación ingresada por la Sra. Rosa Guillermina Piedra Redrován, según el artículo 175:

- a) Planos de diseño urbano arquitectónico aprobados por parte de la Municipalidad de Pucará.
- b) Copia de la escritura debidamente inscrita en el registro de la Propiedad del cantón Pucará.
- b) Certificado de

gravámenes emitido por el Registro de la Propiedad del Cantón Pucará; c) Informes y planos aprobados de servicios: agua potable y alcantarillado emitidos por las empresas o dependencias municipales proveedoras de estos servicios;

d) Memoria técnica justificativa del proyecto;

e) Garantías que otorgará el o los propietarios para la ejecución del 100% de las obras contempladas en el Cronograma Valorado Total;

g) Cuadro de alícuotas y linderos, firmado por un profesional arquitecto. El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de usos privados y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el uso;

h) Reglamento de copropietarios elaborado y suscrito por un profesional Abogado.

### **ANÁLISIS.**

Luego de haber revisado la documentación ingresada a la Dirección de Proyectos y Planificación Estratégica Sostenible y reasignado a la Unidad de Avalúos y Catastros se procede a verificar que cada documento se enmarque en lo establecido en la ordenanza para la Declaratoria de Régimen de Propiedad Horizontal.

### **Escritura y Certificado de Gravámenes.**

Existe una escritura de Compraventa otorgada mediante escritura pública celebrada el 29 de marzo de 2004 ante la Notaria Primera del Cantón Pucará, otorgada por Cesar Humberto Reyes Berrezueta, casado y como apoderado de María Magdalena Espin Ramos, a favor de la Sra. Rosa Guillermina Piedra Redrován de estado civil soltera, e inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pucará en fecha de 22 de abril de 2004, con el número 213, en la cual se verifica que la escritura está correcta.

Acorde al Certificado de gravámenes No. 0532-2025 de fecha 8 de mayo 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.

### **Determinantes establecidas en el PDyOT y PUGS.**

El terreno se emplaza en el PIT (Polígono de Intervención Territorial) PUS01 en la que establece las siguientes determinantes: lote mínimo 250 m<sup>2</sup> con un frente de 10 m.

Por lo que, el proyecto de Declaratoria de Régimen de Propiedad Horizontal del terreno que conforma la escritura de la Sra. Rosa Guillermina Piedra Redrován, SI CUMPLE con las determinantes establecidas en el PUS01.

Según el PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO VIGENTES, y EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, TÍTULO IV, PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PUCARÁ, CAPÍTULO V DE LA HABILITACIÓN, EDIFICACIÓN Y CONTROL DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN, en su SECCIÓN VII: DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, menciona:

**Artículo 176. - Trámite Para la Aprobación de la Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal.** - El Alcalde enviará la solicitud con toda la documentación establecida en la presente ordenanza, a la Dirección de Planificación y Proyectos, quien emitirá el informe de aprobación al Concejo Municipal para su análisis, discusión y aprobación.

De ser aceptada la propuesta el Concejo Cantonal resuelve la aprobación y emite la resolución respectiva.

En el CAPÍTULO V DE LA HABILITACIÓN, EDIFICACIÓN Y CONTROL DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN, en el numeral 4.5.10 SECCIÓN X, de las Garantías en su artículo 186 menciona:

“ **Artículo 186. - Garantías para Declaratorias de Propiedad Horizontal.**- Para garantizar las obras de equipamiento comunal, áreas verdes, vías internas y demás servicios comunales en edificaciones a ser declaradas en propiedad horizontal, el propietario y/o constructor deberá constituir garantía en favor del GAD Municipal del cantón Pucará, por un valor no menor al equivalente al cien por ciento del costo de las obras de infraestructuras y equipamiento, más el índice de inflación anual y el porcentaje de costos indirectos contemplados en los procedimientos de contratación del GAD Municipal del cantón Pucará.

En su TÍTULO V, DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS Y DE ARQUITECTURA, EN EL CAPÍTULO II DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS, SECCIÓN V DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, en su artículo 239 menciona que:

**Artículo 239. - De Las Edificaciones.** - Se sujetarán a las normas de régimen de propiedad horizontal las que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes que, de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal, sean independientes y puedan ser enajenados individualmente; respetando el reglamento que para el efecto se elaboren en dichas edificaciones.

### **PROYECTO DE DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.**

El predio de declaratoria de régimen de propiedad horizontal, corresponde al siguiente informe de linderación:

#### **PROPIEDAD EXCLUSIVA 01:**

Superficie: 75,05 m<sup>2</sup> Informe de linderación:

**Norte:** Con propiedad exclusiva 02, de P8 a P3 en 9.46 m.

**Sur:** Con Luisa Melania Torres Cabrera, de P5 a P6 en 9.87 m.

**Este:** Con calle E, de P3 a P4 en 0.34 m, de P4 a P5 en 7.18 m.

**Oeste:** Con Paola Lisbeth Torres Ordóñez, de P6 a P7 en 4.32 m, con Miguel Hermógenes Condo Prieto, de P7 a P8 en 3.86 m.

La propiedad exclusiva 01 contiene:

En la planta baja, estar, cocina, comedor, limpieza, servicio higiénico. En primera planta alta, estar, dormitorio 1, dormitorio 2, servicio higiénico, balcón.

#### **PROPIEDAD EXCLUSIVA 02:**

Superficie: 183,30 m<sup>2</sup> Informe de linderación:

**Norte:** Con calle C, de P1 a P2 en 8.52 m.

**Sur:** Con propiedad exclusiva 01, de P3 a P8 en 9.46 m.

**Este:** Con calle E, de P2 a P3 en 6.25 m.

**Oeste:** Con Miguel Hermógenes Condo Prieto, de P8 a P1 en 4.24 m.

La propiedad exclusiva 02 contiene:

En la planta baja, local comercial, cocina, bodega.

En primera planta alta, sala de estar, dormitorio 1, dormitorio 2, servicio higiénico, estudio.

En segunda planta alta, terraza.

**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:**

· En base al informe de linderación de la Sra. Rosa Guillermina Piedra Redrován, presentado por su profesional Arq. Marco Quizhpi, con registro Senescyt: 1029-15-1378146 y registro municipal: A-224; cuentan con la información necesaria para la declaratoria de régimen de propiedad horizontal, del lote catastrado con clave catastral: 01065102010070080001.

· Con respecto a las garantías en este caso no se serán necesarias por motivo que las mismas son para obras de equipamiento comunal, áreas verdes, vías internas y demás servicios comunales, adicional a esto cada una de las edificaciones son independientes.

· Con fecha 7 de enero de 2026, mediante firma en las observaciones emitidas, presenta las mismas el Sr. Arq. Marco Quizhpi, las observaciones respectivas.

#### **RECOMENDACIONES:**

· El trámite que es presentado por la Sra. Rosa Guillermina Piedra Redrován y como profesional responsable el Arq. Marco Quizhpi, se puede determinar que sí procede con la Declaratoria de Régimen de Propiedad Horizontal.

#### **CONSIDERANDO:**

**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 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; 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**, 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**, el Art. 175 de la ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PUCARÁ; se indica que se deberá entregar las... **GARANTÍAS QUE OTORGARÁ EL O LOS PROPIETARIOS PARA LA EJECUCIÓN DEL 100% DE LAS OBRAS** Contempladas en el cronograma Valorado total...

Considerando que las garantías de ejecución de obra, también conocida como garantía de correcta ejecución, es un documento emitido por el contratista que asegura al cliente que la obra se realizará conforme a lo pactado y a los estándares de calidad. Sirve como protección contra incumplimientos, como retrasos o defectos, y cubre los daños que puedan surgir por una mala ejecución o vicios ocultos. Esta garantía se puede presentar mediante una póliza de seguro o una garantía bancaria y su duración y requisitos específicos dependen de la legislación y el tipo de proyecto en cuestión.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO VIGENTES, y EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, TÍTULO IV, PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PUCARÁ, CAPÍTULO V DE LA HABILITACIÓN, EDIFICACIÓN Y CONTROL DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN, en su SECCIÓN VII: DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, menciona:

**Que**, el Art. 176. - **Trámite Para la Aprobación de la Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal.** - El Alcalde enviará la solicitud con toda la documentación establecida en la presente ordenanza, a la Dirección de Planificación y Proyectos, quien emitirá el informe de aprobación al Concejo Municipal para su análisis, discusión y aprobación.

De ser aceptada la propuesta el Concejo Cantonal resuelve la aprobación y emite la resolución respectiva.

**Que**, el Art. 186. CAPÍTULO V DE LA HABILITACIÓN, EDIFICACIÓN Y CONTROL DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN, en el numeral 4.5.10 SECCIÓN X. **Garantías para Declaratorias de Propiedad Horizontal.**- Para garantizar las obras de equipamiento comunal, áreas verdes, vías internas y demás servicios comunales en edificaciones a ser declaradas en propiedad horizontal, el propietario y/o constructor deberá constituir garantía en favor del GAD Municipal del cantón Pucará, por un valor no menor al equivalente al cien por ciento del costo de las obras de infraestructuras y equipamiento, más el índice de inflación anual y el porcentaje de costos indirectos contemplados en los procedimientos de contratación del GAD Municipal del cantón Pucará. Sin embargo, la aplicación de las garantías está destinado para la declaratoria de propiedad horizontal en edificaciones y/o construcciones nuevas, por lo tanto, este requisito **NO ES NECESARIO PARA EL INGRESO Y CONTINUIDAD DEL TRÁMITE CONSIDERANDO QUE ES UNA CONSTRUCCIÓN EXISTENTE, FINALIZADA Y EN USO.**”

**Que**, el Art. 239. TÍTULO V, DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS Y DE ARQUITECTURA, EN EL CAPÍTULO II DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS, SECCIÓN V DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. **De Las Edificaciones.** - Se sujetarán a las normas de régimen de propiedad horizontal las que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes que, de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal, sean independientes y puedan ser enajenados individualmente; respetando el reglamento que para el efecto se elaboren en dichas edificaciones.

**Que,** mediante Memorando Nro. GADMP-SC-2026-0011-M, de fecha Pucará, 8 de febrero de 2026. El Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pucará, convoca a Sesión Ordinaria de Concejo para el día martes 10 de febrero 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. 0143-2026, de fecha 3 de febrero del año dos mil veintiséis. 6.- Conocimiento y Aprobación del trámite Nro. 11280, suscrito por la Sra. Rosa Guillermina Piedra Redrován y como profesional responsable del levantamiento topográfico el Arq. Marco Quizhpi, en el cual solicitan el régimen de propiedad horizontal del predio con clave catastral 01065102010070080001, ubicados en el Cantón Pucará, sector Sarayunga acorde al trámite presentado, propiedad de la Sra. Rosa Guillermina Piedra Redrován con cédula de identidad 0708574617. 7.- Conocimiento y Aprobación del trámite de TITULARIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN DEL PREDIO A FAVOR DE LA SRA. JOHANNA ELIZABETH PESANTEZ PESANTEZ. El bien inmueble con clave catastral 01065201010050330001 ubicado en Pucará – Parroquia San Rafael de Sharug – Sector San Rafael de Sharug, actualmente se encuentra catastrado a nombre de la Sra. Johanna Elizabeth Pesantez con C.I. 0106168735, mismo que manifiesta estar en posesión del bien en forma libre, pacífica, pública, e ininterrumpida por más de diez años. 8.- Conocimiento y Aprobación del trámite de TITULARIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN DEL PREDIO A FAVOR DEL SR. CARLOS MIGUEL BARRETO BERREZUETA. El bien inmueble con clave catastral 01065101010060370001 ubicado en Pucará – Parroquia Pucará – Sector Pucará, actualmente se encuentra catastrado a nombre del Sr. Carlos Miguel Barreto Berrezueta con C.I: 0704549328, mismo que manifiesta estar en posesión del bien en forma libre, pacífica, pública, e ininterrumpida por más de cinco años. 9.- Informe de Los Señores concejales GADM-PUCARÁ 10.- Informe del Sr. alcalde. GADM-PUCARÁ. 11.- Clausura.

**Que,** En sesión de concejo de fecha martes 10 de febrero de 2026, el Ilustre Concejo Aprueba y Reforma el orden del día quedando de la siguiente manera: 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. 0143-2026, de fecha 3 de febrero del año dos mil veintiséis. 6.- Conocimiento y Aprobación del trámite Nro. 11280, suscrito por la Sra. Rosa Guillermina Piedra Redrován y como profesional responsable del levantamiento topográfico el Arq. Marco Quizhpi, en el cual solicitan el régimen de propiedad horizontal del predio con clave catastral 01065102010070080001, ubicados en el Cantón Pucará, sector Sarayunga acorde al trámite presentado, propiedad de la Sra. Rosa Guillermina Piedra Redrován con cédula de identidad 0708574617. 7.- Conocimiento y Aprobación del trámite de TITULARIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN DEL PREDIO A FAVOR DE LA SRA. JOHANNA ELIZABETH PESANTEZ PESANTEZ. El bien inmueble con clave catastral 01065201010050330001 ubicado en Pucará – Parroquia San Rafael de Sharug – Sector San Rafael de Sharug, actualmente se encuentra catastrado a nombre de la Sra. Johanna Elizabeth Pesantez con C.I. 0106168735, mismo que manifiesta estar en posesión del bien en forma libre, pacífica, pública, e ininterrumpida por más de diez años. 8.- Conocimiento y Aprobación del trámite de TITULARIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN DEL PREDIO A FAVOR DEL SR. CARLOS MIGUEL BARRETO BERREZUETA. El bien inmueble con clave catastral 01065101010060370001 ubicado en Pucará – Parroquia Pucará – Sector Pucará, actualmente se encuentra catastrado a nombre del Sr. Carlos Miguel Barreto Berrezueta con C.I: 0704549328, mismo que manifiesta estar en posesión del bien en forma libre, pacífica, pública, e ininterrumpida por más de cinco años. 9.- Conocimiento y Autorización al Sr. Arq. Adrián Gustavo Berrezueta Barreto. Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Pucará para suscripción del Convenio Específico de Cooperación Interinstitucional de prácticas, pasantías preprofesionales, bolsa de empleo y proyectos de vinculación con la Universidad Técnica Particular de Loja. 10.- Informe de Los Señores concejales GADM-PUCARÁ 11.- Informe del Sr. alcalde. GADM-PUCARÁ. 12.- 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.** *La Declaratoria de régimen de propiedad horizontal del predio con clave catastral 01065102010070080001, ubicados en el Cantón Pucará, sector Sarayunga, propiedad de la Sra. Rosa Guillermina Piedra Redrován con cédula de identidad 0708574617.*

**DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.**

**PROPIEDAD EXCLUSIVA 01:**

Superficie: 75,05 m<sup>2</sup> **linderación:**

**Norte:** Con propiedad exclusiva 02, de P8 a P3 en 9.46 m.

**Sur:** Con Luisa Melania Torres Cabrera, de P5 a P6 en 9.87 m.

**Este:** Con calle E, de P3 a P4 en 0.34 m, de P4 a P5 en 7.18 m.

**Oeste:** Con Paola Lisbeth Torres Ordóñez, de P6 a P7 en 4.32 m, con Miguel Hermógenes Condo Prieto, de P7 a P8 en 3.86 m.

**propiedad exclusiva 01** contiene:

En la planta baja, estar, cocina, comedor, limpieza, servicio higiénico. En primera planta alta, estar, dormitorio 1, dormitorio 2, servicio higiénico, balcón.

**PROPIEDAD EXCLUSIVA 02:**

Superficie: 183,30 m<sup>2</sup> Informe de linderación:

**Norte:** Con calle C, de P1 a P2 en 8.52 m.

**Sur:** Con propiedad exclusiva 01, de P3 a P8 en 9.46 m.

**Este:** Con calle E, de P2 a P3 en 6.25 m.

**Oeste:** Con Miguel Hermógenes Condo Prieto, de P8 a P1 en 4.24 m.

**La propiedad exclusiva 02** contiene:

En la planta baja, local comercial, cocina, bodega.

En primera planta alta, sala de estar, dormitorio 1, dormitorio 2, servicio higiénico, estudio.

En segunda planta alta, terraza.

**Art. 2.-** Mediante **SECRETARIA GENERAL** *notifíquese a la peticionaria como consta en el Art. 1 de la presente Resolución.*

*Dado y firmado en el cantón Pucará, Provincia del Azuay, a los 20 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

Lcdo. Humberto Berrezueta Duran.  
CONCEJAL

Lcdo. Rodrigo León León  
CONCEJAL

Sr. Jorge Redrován Berrezueta  
CONCEJAL

Ing. Carlos Alberto Reyes Reyes  
CONCEJAL