

## RESOLUCIÓN DE CONCEJO

RC-0124-2026

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

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

**Que**, Mediante Solicitud de trámite Nro. 11531, recibido con fecha Pucará, 15 de enero de 2026, y como profesional responsable del levantamiento topográfico el Arq. Leonardo Falconí España, en el cual solicitan el fraccionamiento del predio con clave catastral 0106500500065, predio ubicado en el sector la Maravilla, acorde al plano presentado por el Sr. Claudio Fausto Coronel Paramo y Sra. Yolanda Piedad Íñiguez Mendoza.

**Que**, mediante Memorando Nro. GADMP-DPYPES-2026-0119-M , de fecha Pucará, 11 de febrero 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: FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO DEL SR. CLAUDIO FAUSTO CORONEL PARAMO. En su parte pertinente menciona lo siguiente: En atención al Memorando Nro. GADMP-JAYC-2026-0061-M, remitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros, mediante el cual se pone en conocimiento el trámite de fraccionamiento solicitado por el Sr. Claudio Fausto Coronel Páramo, portador de la cédula de ciudadanía Nro. 0300417581, y la Sra. Yolanda Piedad Íñiguez Mendoza, respecto del predio identificado con clave catastral Nro. 0106500500065, ubicado en el sector La Maravilla, cantón Pucará, me permito informar lo siguiente: Una vez revisado el informe técnico emitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros, así como el expediente administrativo y planos topográficos adjuntos, se verifica que el trámite se ha desarrollado conforme a la Ordenanza para Regularizar las Urbanizaciones y Fraccionamiento del Suelo Urbano y Rural del Cantón Pucará, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente. El informe técnico determina que el predio se emplaza en el Polígono de Intervención Territorial C034 – Suelo Rural de Expansión Urbana Nivel 3, donde se establece un lote mínimo de 500 m<sup>2</sup> y frente mínimo de 20 m, parámetros que son cumplidos por la propuesta de fraccionamiento presentada. La propuesta contempla la división del predio en dos lotes con las siguientes superficies: Lote 1: 7.624,77 m<sup>2</sup>. Lote 2: 12.567,70 m<sup>2</sup>. Conforme el análisis técnico efectuado, el proyecto de fraccionamiento sí cumple con las determinantes urbanísticas y de uso de suelo vigentes, por lo que resulta procedente desde el punto de vista técnico. En virtud de lo expuesto, y conforme al procedimiento establecido en la normativa municipal aplicable, se recomienda que el presente trámite sea remitido a la instancia correspondiente para la emisión de la Resolución Administrativa de fraccionamiento a favor del Sr. Claudio Fausto Coronel Páramo y la Sra. Yolanda Piedad Íñiguez Mendoza.

**Que**, mediante INFORME TÉCNICO Nro. 003-AYC-RC-2026, de fecha Pucará, 06 de febrero de 2026, Suscrito por: Arq. Roberto Cañarte Sarango. JEFE DE AVALÚOS Y CATASTROS.

ASUNTO: FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO DEL SR. CLAUDIO FAUSTO CORONEL PARAMO.

### ANTECEDENTES.

Mediante Solicitud de trámite Nro. 11531, recibido con fecha Pucará, 15 de enero de 2026, y como profesional responsable del levantamiento topográfico el Arq. Leonardo Falconí España, en el cual solicitan el fraccionamiento del predio con clave catastral 0106500500065, predio ubicado en el sector la Maravilla, acorde al plano presentado por el Sr. Claudio Fausto Coronel Paramo y Sra. Yolanda Piedad Iñiguez Mendoza.

### 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. 11531, se procede a verificar la documentación ingresada por el Sr. Claudio Fausto Coronel Paramo y Sra. Yolanda Piedad Iñiguez Mendoza.

- Certificados de no adeudar al GADM Pucará a nombre del Sr. Claudio Fausto Coronel Paramo y Sra. Yolanda Piedad Iñiguez Mendoza.
- Pago predial 2026 con clave catastral: **0106500500065** a nombre del Sr. Claudio Fausto Coronel Paramo.
- Informe de Permiso de Uso y Ocupación de suelo No. 0000879 del predio con clave catastral Nro. 0106500500065.
- Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS) Nro. 1313 del predio con clave catastral Nro. **0106500500065**; correspondiente a las determinantes del PIT: C034, de Suelo Rural de Expansión Urbana – Nivel 3. Certificado actualizado en base a la Primera Reforma a la Ordenanza que Aprueba el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del suelo del Cantón Pucará.
- Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS) Nro. 1313 del predio con clave catastral Nro. **0106500500065**; correspondiente a las determinantes del PIT: Asentamientos Rurales Agro-productivos.
- Levantamientos topográficos del predio, propiedad de Sr. Claudio Fausto Coronel Paramo y Sra. Yolanda Piedad Iñiguez Mendoza, elaborados por el Arq. Leonardo Falconí España, con registro Senescyt: 1029- 2024-2870235 y registro municipal: A-220.
- Escritura pública de cancelación, Compraventa e Hipoteca Abierta y Prohibición de enajenar celebrada el 24 de diciembre del 2013 ante mi Doctor Milton Calle Vallejo, Notaria Pública Primera del Cantón Girón, otorgada por Sr. Vásquez Arce Fredy Marcial y Sra. Escobar Pérez Lorena Raquel, e inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pucará en fecha 26 de diciembre del 2013 con el número 352.
- Certificado número: 0040-2026, otorgado por el Registro de la Propiedad del cantón

Pucará, de fecha 08 de enero de 2026.

### **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.**

Escritura pública de cancelación, Compraventa e Hipoteca Abierta y Prohibición de enajenar celebrada el 24 de diciembre del 2013 ante mi Doctor Milton Calle Vallejo, Notaria Pública Primera del Cantón Girón, otorgada por Sr. Vásquez Arce Fredy Marcial y Sra. Escobar Pérez Lorena Raquel, e inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pucará en fecha 26 de diciembre del 2013 con el número 352.

Acorde al Certificado de gravámenes No. 0040-2026 de fecha 08 de enero de 2026, en el cual se indica que el Cuerpo de terreno, no ha sido enajenados a favor de terceros compradores con título inscrito.

Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS) Nro. 1313 del predio con clave catastral Nro. **0106500500065**; correspondiente a las determinantes del PIT: C034, de Suelo Rural de Expansión Urbana – Nivel 3. Certificado actualizado en base a la Primera Reforma a la Ordenanza que Aprueba el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del suelo del Cantón Pucará.

Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS) Nro. 1313 del predio con clave catastral Nro.

**0106500500065**; correspondiente a las determinantes del PIT: Asentamientos Rurales Agro-productivos.

De acuerdo al levantamiento topográfico presentado por el Arq. Leonardo Falconí España, en el cual especifica que el predio está conformado por un cuerpo de terreno, predio con clave catastral **0106500500065** y una superficie de 20.192,47 m<sup>2</sup>.

### **Determinantes establecidas en el PD y OT y PUGS**

El terreno se encuentra conformado por un cuerpo de terreno, el mismo que se emplaza en un polígono PIT (Polígono de Intervención Territorial) C034, Suelo rural de Expansión Urbana-Nivel3, en la que establece las siguientes determinantes: lote mínimo 500 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 20m.

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

- El LOTE 1 con una superficie de 7.624,77 m<sup>2</sup>
- El LOTE 2 con una superficie de 12.567,70 m<sup>2</sup>

Por lo que, el proyecto de fraccionamiento del terreno que conforma Escritura pública de cancelación, Compraventa e Hipoteca Abierta y Prohibición de enajenar, del Sr. Claudio Fausto Coronel Paramo y Sra. Yolanda Piedad Iñiguez Mendoza, **SI CUMPLE** con las determinantes establecidas en el C034 del Cuerpo de terreno.

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 216. - De los Fraccionamientos del Suelo Urbano y Rural.** - Son las divisiones, lotizaciones y urbanizaciones que están sujetas a las disposiciones establecidas en esta Ordenanza, lo que determina el Código

Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso Y Gestión de suelo (LOOTUGS).

**Artículo 236. - Predios con forma irregular que no cumpla con el frente mínimo definido en el polígono de intervención territorial.** - Cuando un lote por su forma irregular no cumpla con el frente mínimo establecido para el correspondiente polígono de intervención territorial, pero cumple con el tamaño de lote mínimo y que a cierta distancia de la vía presente la longitud de frente requerida se podrá permitir que la edificación alcance la máxima altura permitida para las condiciones del predio, a partir de dicha profundidad. En casos de excepción aplican únicamente en la zona rural con una superficie mínima no menor a 1000 m<sup>2</sup>.

#### **Certificado de afecciones.**

Adicionalmente, en el Informe De Permiso De Uso Y Ocupación De Suelo No. 0000879, 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:

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

**Artículo 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.

**Artículo 230.** - 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;**

**PROYECTO DE FRACCIONAMIENTO.**

### **LOTE 1**

Superficie: **7.624,77 m<sup>2</sup>**

Informe de linderación:

**Norte:** Con Lote 2, de P16 a P17 en 37.84m, de P17 a P18 en 17.56m.

**Sur:** Con vía Girón - Pasaje, de P23 a P1 en 109.63m.

**Este:** Con Lote 2, de P18 a P19 en 39.13m, de P19 a P20 en 11.32m, de P20 a P21 en 12.05m, de P21 a P22 en 23.88m, de P22 a P23 en 11.94m.

**Oeste:** Con Quebrada sin nombre, de P1 a P2 en 6.50m, de P2 a P3 en 1.85m, de P3 a P4 en 2.99m, de P4 a P5 en 20.46m, de P5 a P6 en 7.88m, de P6 a P7 en 4.25m, de P7 a P8 en 5.97m, de P8 a P9 en 1.25m, de P9 a P10 en 12.13m, de P10 a P11 en 2.87m, de P11 a P12 en 3.69m, de P12 a P13 en 34.64m, de P13 a P14 en 4.87m, de P14 a P15 en 6.84m, de P15 a P16 en 4.38m.

### **LOTE 2**

Superficie: **12.567,70 m<sup>2</sup>**

Informe de linderación:

**Norte:** Con Miguel Herminio Heras Reyes, de P3 a P4 en 5.20m, de P4 a P5 en 8.70m, de P5 a P6 en 31.57m,

de P6 a P7 en 21.53m, de P7 a P8 en 10.44m, de P8 a P9 en 3.72m, de P9 a P10 en 5.18m, de P10 a P11 en 62.16m, de P11 a P12 en 6.07m, de P12 a P13 en 6.74m.

**Sur:** Con vía Girón - Pasaje, de P20 a P21 en 7.49m, Con Lote 1, de P21 a P22 en 11.94m, de P22 a P23 en 23.88m, de P23 a P24 en 12.05m, de P24 a P25 en 11.32m, de P25 a P26 en 39.13m, de P26 a P27 en 17.56m, de P27 a P1 en 37.84m.

**Este:** Con Savina de Jesús León Mendieta, de P13 a P14 en 5.73m, de P14 a P15 en 43.28m, de P15 a P16 en 19.80m, de P16 a P17 en 17.49m, de P17 a P18 en 7.34m, de P18 a P19 en 23.71m, de P19 a P20 en 37.72m.

**Oeste:** Con Quebrada sin nombre, de P1 a P2 en 9.36m, de P2 a P3 en 56.39m.

*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 Arq. Leonardo Falconí España, con registro Senescyt: 1029-2024-2870235 y registro municipal: A-220; cuentan con la información necesaria para la propuesta de fraccionamiento del lote catastrado con clave **0106500500065**.
- El fraccionamiento correspondientes al CUERPO DE TERRENO, **SI CUMPLE** con las determinantes establecidas en el PIT C034, Suelo Rural de expansión urbana – Nivel 3, por lo tanto es procedente realizar el fraccionamiento objeto del trámite.
- Se emite el IPRUS con especie 1313 de fecha 09 de julio de 2025, donde hace constar que se encuentra en el PIT Asentamientos Rurales Agro-productivos, con un lote mínimo de 20.000,00 m<sup>2</sup> y frente mínimo de 100m.

Sin embargo, se realizó la PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL

SUELO DEL CANTÓN PUCARÁ, de fecha 05 de noviembre de 2025, donde se actualiza el IPRUS con especie 1313 con fecha 02 de febrero de 2026, encontrándose en el PIT C034 de Suelo Rural de Expansión Urbana – Nivel 3, con un lote mínimo de 500 m<sup>2</sup> y frente mínimo de 20 m.

- Con fecha 30 de enero de 2026 se presenta las respectivas observaciones por el Arq. Leonardo Falconí España, emitidas con fecha Pucará, 28 de enero 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 del Sr. Claudio Fausto Coronel Paramo y Sra. Yolanda Piedad Iñiguez Mendoza.

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

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

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

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

b) Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta, siempre y cuando no se destinen estos últimos para urbanización y lotización;

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

**Que, Artículo 230.** - Porcentaje del Área Verde Fraccionada.

c) 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**, mediante Memorando Nro. GADMP-SC-2026-0016-M, de fecha **Pucará, 1 de marzo de 2026. PARA:** Sr. Lcdo. Vicente Araujo Cedillo. Vicealcalde. Sr. Lcdo. Humberto Berrezueta D. Concejal. Sr. Lcdo. Rodrigo León León. Concejal. Sr. Jorge Augusto Redrován Berrezueta Concejal. Sr. Ing. Carlos Alberto Reyes Reyes. Concejal. **ASUNTO: CONVOCATORIA A SESIÓN ORDINARIA** Nro. 0147-2026. Dando cumplimiento al Art. 318 y 60 literales c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, convoco a Ustedes a Sesión Ordinaria del Muy Ilustre Concejo, la misma que tendrá lugar el día martes 3 de marzo del 2026, a las 10h30 am, en el local de Sesiones del Palacio Municipal. 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. 0146-2026, de fecha 24 de febrero del año dos mil veintiséis. 6.- Conocimiento y Aprobación en segundo Debate de la Primera Reforma al Presupuesto 2026 consistente: en

Suplemento de Ingresos y Suplemento de Gastos 7.- Informe de Los Señores concejales GADM-PUCARÁ. 8.- Informe del Sr. alcalde. GADM-PUCARÁ. 9.- Clausura.

**Que**, en sesión Ordinaria de Concejo de fecha 3 de marzo de 2026, el Concejo en Pleno Aprobó 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. 0146-2026, de fecha 24 de febrero del año dos mil veintiséis. 6.- Conocimiento y Aprobación en segundo Debate de la Primera Reforma al Presupuesto 2026 consistente: en Suplemento de Ingresos y Suplemento de Gastos. 7.- Conocimiento y Aprobación del trámite con clave catastral 0106520150155, ubicado en Ilin, Parroquia San Rafael de Sharug, cantón Pucará. Actualmente, se encuentra catastrado a nombre de Gad municipal del Cantón Pucará. 8.- Conocimiento y Aprobación del trámite Nro. 11400, de fraccionamiento del predio con clave catastral 0106500360877, predio ubicado en el sector la Manzanilla, cantón Pucará, Provincia del Azuay, acorde al plano presentado por el Sr. Marcos Antonio Chillo Saraguro, como profesional responsable del levantamiento topográfico el Ing. Henry del Toro Fleites. 9.- Conocimiento y Aprobación del trámite Nro. 11531, de fraccionamiento del predio con clave catastral 0106500500065, ubicado en el sector la Maravilla, cantón Pucará, Provincia del Azuay acorde al plano presentado por el Sr. Claudio Fausto Coronel Paramo y Sra. Yolanda Piedad Iñiguez Mendoza. 10.- Conocimiento y Aprobación del trámite de REGULARIZACIÓN DE TÍTULOS DE CUERPO CIERTO CARENTE DE CABINA DEL PREDIO A FAVOR de la Sra. Doris Alexandra Mendieta Berrezueta, el bien inmueble con clave catastral 01065201010060080001 ubicado en la Parroquia San Rafael de Sharug, cantón Pucará, bien que se encuentra catastrado a nombre, Sra. Doris Alexandra Mendieta Berrezueta C. I: 0704280916, mismos que manifiestan estar en posesión del bien en forma libre, pacífica, pública, e ininterrumpida por más de veinticinco años. 11.- Conocimiento y Aprobación del trámite Nro. 11277, de regularización de títulos de derechos y acciones singulares a nombre de Manuel Lautaro Carmona Carmona con C. I: 1709403271 (heredero) de los predios con claves catastrales 01065101040080090001, 01065101040070040001, 01065101040020190001 de los señores María Fidelia Carmona Redrovan con C. I: 0700942238, Georgina Imelda Carmona Carmona con C. I: 0103240370, Manuel Lautaro Carmona Carmona con C. I: 1709403271, Laura Petrona Carmona Carmona con C. I: 0103030680, Edgar Domingo Carmona Carmona con C. I: 1714599584, Carlos Filormo Carmona Carmona con C. I: 1709293490 representado por Luz Marina Carmona Vintimilla con C. I: 0702952615 y por motivo que las escrituras presentadas consolidan el 100% del predio en cuanto a derechos y acciones singulares, se procede a realizar la respectiva actualización del predio haciendo constar una sola clave catastral nueva que es 01065101040020290001 y la eliminación de las claves 01065101040080090001, 01065101040070040001 y 01065101040020190001. 12.- Informe de Los Señores concejales GADM-PUCARÁ 13.- Informe del Sr. alcalde. GADM-PUCARÁ. 14.- 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 con clave catastral 0106500500065, ubicado en el sector la Maravilla, cantón Pucará, Provincia del Azuay acorde al plano presentado por el Sr. Claudio Fausto Coronel Paramo y Sra. Yolanda Piedad Iñiguez Mendoza. Los lotes de terreno materia del presente fraccionamiento corresponden de la siguiente manera:*

**LOTE 1:** *Superficie: 7.624,77 m<sup>2</sup> Informe de linderación:*

**Norte:** *Con Lote 2, de P16 a P17 en 37.84 m, de P17 a P18 en 17.56 m.*

**Sur:** *Con vía Girón - Pasaje, de P23 a P1 en 109.63 m.*

**Este:** *Con Lote 2, de P18 a P19 en 39.13 m, de P19 a P20 en 11.32 m, de P20 a P21 en 12.05 m, de P21 a P22 en 23.88 m, de P22 a P23 en 11.94 m.*

**Oeste:** *Con Quebrada sin nombre, de P1 a P2 en 6.50 m, de P2 a P3 en 1.85 m, de P3 a P4 en 2.99 m, de P4 a P5 en 20.46 m, de P5 a P6 en 7.88 m, de P6 a P7 en 4.25 m, de P7 a P8 en 5.97 m, de P8 a P9 en 1.25 m, de P9 a P10 en 12.13 m, de P10 a P11 en 2.87 m, de P11 a P12 en 3.69 m, de P12 a P13 en 34.64 m, de P13 a P14 en 4.87 m, de P14 a P15 en 6.84 m, de P15 a P16 en 4.38 m.*

**LOTE 2:** *Superficie: 12.567,70 m<sup>2</sup> Informe de linderación:*

**Norte:** *Con Miguel Herminio Heras Reyes, de P3 a P4 en 5.20 m, de P4 a P5 en 8.70 m, de P5 a P6 en 31.57 m, de P6 a P7 en 21.53 m, de P7 a P8 en 10.44 m, de P8 a P9 en 3.72 m, de P9 a P10 en 5.18 m, de P10 a P11 en 62.16 m, de P11 a P12 en 6.07 m, de P12 a P13 en 6.74 m.*

**Sur:** *Con vía Girón - Pasaje, de P20 a P21 en 7.49 m, Con Lote 1, de P21 a P22 en 11.94 m, de P22 a P23 en 23.88 m, de P23 a P24 en 12.05 m, de P24 a P25 en 11.32 m, de P25 a P26 en 39.13 m, de P26 a P27 en 17.56 m, de P27 a P1 en 37.84 m.*

**Este:** *Con Savina de Jesus León Mendieta, de P13 a P14 en 5.73 m, de P14 a P15 en 43.28 m, de P15 a P16 en 19.80 m, de P16 a P17 en 17.49 m, de P17 a P18 en 7.34 m, de P18 a P19 en 23.71 m, de P19 a P20 en 37.72 m.*

**Oeste:** *Con Quebrada sin nombre, de P1 a P2 en 9.36 m, de P2 a P3 en 56.39 m.*

*Dado y firmado en el cantón Pucará, Provincia del Azuay, a los diez días del mes de marzo 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.  
CONCEJAL

Lcdo. Rodrigo León León  
CONCEJAL

Sr. Jorge Redrován Berrezueta  
CONCEJAL

Ing. Carlos Alberto Reyes Reyes  
CONCEJAL