

RESOLUCIÓN DE CONCEJO
RC-0150-2026

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

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Que, mediante INFORME Nro. 034-AYC-RC-2026, de fecha. Pucará, 08 de mayo del 2026, suscrito por el Arq. Roberto Cañarte Sarango JEFE DE AVALÚOS Y CATASTROS GAD MUNICIPAL PUCARÁ. PARA: Sr. Arq. Adrian Gustavo Berrezueta Barreto. Alcalde del GAD Municipal Pucará. ASUNTO: REMISIÓN DE INFORME TÉCNICO DE VERIFICACIÓN DE PREDIOS PARA POSIBLE IMPLANTACIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL - CANTÓN PUCARÁ.

ANTECEDENTES.

1. Sr. Alcalde mediante el presente se informa que la solicitud fue resignada por Ing. Jennifer Samantha Quito *Técnico de Proyectos y presupuesto*, hacia la Jefatura de Avalúos y Catastros, el cual se la designa mediante **Memorando Nro. GADMP-AL-2026-0524-M** de fecha **Pucará, 07 de mayo de 2026**, suscrito por el Arq. Adrian Gustavo Berrezueta Barreto **ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL PUCARÁ** y en su parte pertinente manifiesta:
2. “(...) Me permito remitir el Oficio Nro. MIT-DDAZ-2026-000326-OF Cuenca, 07 de mayo de 2026 con Asunto: Remisión de informe técnico de verificación de predios para posible implantación de Viviendas de Interés Social - Cantón Pucará, suscrito por el Ing. Paul Fernando López González DIRECTOR DE TRANSPORTE Y OBRAS PÚBLICAS DISTRITAL DEL AZUAY, para que se realice los informes correspondientes y se dé el trámite respectivo.”
3. Mediante **Oficio Nro. MIT-DDAZ-2026-000326-OF** de fecha **Cuenca, 07 de mayo de 2026**, suscrito por el Ing. Paúl Fernando López González **DIRECTOR DE TRANSPORTE Y OBRAS PÚBLICAS DISTRITAL DEL AZUAY**, dirigido al Arq. Adrian Gustavo Berrezueta Barreto **ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL PUCARÁ** y en su parte pertinente manifiesta:
4. “(...) Por medio del presente, me permito remitir el “Informe de Verificación de Predios Viviendas 1A – Inspección de Predios para Posible Implantación de Viviendas de Interés Social”, correspondiente a las inspecciones técnicas realizadas el 29 de abril de 2026 en predios postulados para viviendas de interés social en el cantón Pucará.
5. Durante las inspecciones efectuadas se identificaron condiciones técnicas y normativas que inciden en la factibilidad de implantación de las viviendas propuestas, particularmente en relación con los retiros establecidos en la normativa municipal vigente.
6. En este contexto, y considerando que las viviendas propuestas están orientadas a beneficiar a familias en condición de pobreza y pobreza extrema, se pone en conocimiento las condiciones técnicas identificadas, a fin de que, dentro del ámbito de sus competencias, se

analice la posibilidad de considerar criterios técnicos favorables que permitan viabilizar la implantación de las viviendas propuestas.

7. Adjunto al presente se remiten los respectivos documentos de regulación urbana (IPRUS), así como archivos digitales en formato DWG con esquemas preliminares de implantación de los predios inspeccionados.”

DESARROLLO:

Dentro del informe de verificación de predios de viviendas 1A, señala que se realizó la inspección para la posible implantación de viviendas de interés social por el Ing. Civ. Pablo Armando Cabrera Jara, el cual menciona que algunos predios cuentan con pendientes pronunciadas mayores al 10% y que según el IPRUS que se emite por parte del GAD Municipal de Pucará, estos predios no cumplirían con los retiros establecidos en la misma. *(se adjuntan informe)*

Los predios que no cumplen con los retiros establecidos en el IPRUS son:

- Sr. Esteban Salvador Mendieta Guamán.
- Sr. Digno Romelio Cedillo Márquez.
- Sra. Betsabeth Rosalía Narváez Mendieta.

Dentro de la **PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PUCARÁ**, en DISPOSICIÓN GENERAL, QUINTA, CASOS ESPECIALES menciona:

“(…) Se entenderán como casos especiales en la presente ordenanza aquellos proyectos destinados a vivienda social previa aprobación por parte del ente competente estatal, para estos casos registrarán los siguientes lineamientos de Uso y Ocupación del suelo:

LOTE MÍNIMO: 150
m² NÚMERO DE
PISOS MÁXIMO: 2
FRENTE MÍNIMO: 9
metros

TIPO DE IMPLANTACIÓN: Continua con Retiro Frontal o Pareada
RELACIÓN FRENTE FONDO: 1/2

RETIROS: Frente = 5m; Lateral= 0m; Posterior=
3m Frente = 3m; Lateral= 3m; Posterior=
3m

SECCIÓN VIAL MÍNIMA: 8
metros COS: 50%

CUS: 85%”

Además, se adjuntan los certificados de riesgos de fecha 05 de mayo de 2026, emitidos por el Ing. Andrés Espinoza Reyes **Técnico de Gestión de Riesgos Gadm Pucará**, donde menciona que dichos predios **NO INTERSECTA CON ZONAS DE RIESGO NO MITIGABLE**. (*se adjunta documentación*)

ANÁLISIS.

Una vez revisado la información emitida por el Ing. Civ. Pablo Armando Cabrera Jara Analista de Hábitat y Vivienda Distrital, se corrobora dicha información en base a los levantamientos planimétricos emitidos mediante Memorando Nro. GADMP-JAYC-2026-0135-M de fecha Pucará, 03 de abril de 2026, dirigido al Sr. Arq. Adrian Gustavo Berrezueta Barreto, suscrito por el Jefe de Avalúos y Catastros Arq. Roberto Cañarte.

Considerando la PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PUCARÁ, en donde determina los retiros con respecto a las viviendas sociales, en el cual estos predios no cumplen con lo estipulado en esta ordenanza. Sin embargo, al ser viviendas de interés social y considerando la topografía de los predios, así como las alternativas de implantación, se podría considerar viables.

CONCLUSIONES:

- Si bien es cierto la normativa tiene establecidos los retiros en estos predios y no permite la implantación de los mismos, se debe considerar y tener en cuenta que estas viviendas tienen como finalidad beneficiar a familias en condiciones de pobreza y pobreza extrema.
- La implantación que se propone por el Analista de Hábitat y Vivienda Distrital, si bien es cierto no dejan los retiros establecidos, las viviendas no afectarían la acera y vía las cuales permitirán la circulación peatonal y vehicular del sector.

RECOMENDACIONES:

En base al análisis que se realiza y los informes presentados, así como los levantamientos respectivos, se solicita se remita al Concejo en pleno para que tome las debidas deliberaciones y consideraciones del caso.

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 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; 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, La **PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PUCARÁ**, en DISPOSICIÓN GENERAL, QUINTA, CASOS ESPECIALES menciona: “(...) Se entenderán como casos especiales en la presente ordenanza aquellos proyectos destinados a vivienda social previa aprobación por parte del ente competente estatal, para estos casos regirán los siguientes lineamientos de Uso y Ocupación del suelo:

LOTE MÍNIMO: 150
m² NÚMERO DE PISOS
MÁXIMO: 2 FRENTE
MÍNIMO: 9 metros

TIPO DE IMPLANTACIÓN: Continua con Retiro Frontal o Pareada
RELACIÓN FRENTE FONDO: 1/2

RETIROS: Frente = 5m; Lateral= 0m; Posterior=
3m Frente = 3m; Lateral= 3m; Posterior=
3m

SECCIÓN VIAL MÍNIMA: 8 metros COS: 50%
CUS: 85%”

Que, mediante Memorando N.ºGADMP-SC-2026-0034-M con fecha, Pucará 19 de mayo de 2026. Dirigido para los concejales. Sra. Gabriela Beatriz Segarra Pintado Sra. Kerly Leidy Marquez Manzano. Sr. Lcdo. Manuel Humberto Berrezueta Duran. Sr. Lcdo. Rodrigo Alexis Leon Leon Sr. Ing. Carlos Alberto Reyes Reyes. Para la sesión Extraordinaria del día de hoy, dando cumplimiento al art.316 y Art. 60 literales C del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, convoco a ustedes a Sesión Extraordinaria del Ilustre Concejo la misma que tendrá lugar el día miércoles 20 de mayo del 2026 a las 15h00, mediante vía telemática, con el siguiente orden del día: 1.- Constatación del quorum. 2.- Instalación de la sesión. 3.- Conocimiento y Aprobación en primer debate de la Reforma a la Ordenanza, de la Primera Reforma a la Ordenanza para la Regularización, Adjudicación y Titularización de Tierras en el Cantón Pucará. 4.- Conocimiento y Aprobación del Trámite de verificación de predios para posible implantación de Viviendas de Interés Social - Cantón Pucará; predios que no cumplen con los retiros establecidos en el IPRUS, para los señores Sr. Esteban Salvador Mendieta Guamán, Sr. Digno Romelio Cedillo Márquez, Sra. Betsabeth Rosalía Narváez Mendieta. 5.- 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 Trámite de los predios para la implantación de Viviendas de Interés Social-Cantón Pucará; predios que no cumplen con los retiros establecidos en el IPRUS, para los señores Sr. Esteban Salvador Mendieta Guamán, Sr. Digno Romelio Cedillo Márquez, Sra. Betsabeth Rosalía Narváez Mendieta.*

Art. 2.- Mediante **SECRETARIA GENERAL** notifíquese al área de Avaluos y Catastros y, a los peticionarios como consta en el **Art. 1 de la presente Resolución.**

Dado y firmado en el cantón Pucará, Provincia del Azuay, a los 28 días del mes de mayo 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

Sra. María Ubaldina Pesantez Cedillo
CONCEJALA