

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

RESOLUCIÓN DE CONCEJO
RC-12-2022

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Con Oficio de fecha Pucará, 29 de marzo de 2022 dirigido al Sr. Luis Rodrigo Yáñez Cedillo, Alcalde **GAD** Municipal De Pucará y suscrito por la Sra. María Rosario Mendieta Márquez, con cédula 070191938-3 en el cual manifiesta: *“Por medio de la presente me dirijo a Usted para comentarle que soy propietaria de un predio con clave catastral 01065103010090090001 en el centro urbano de Gramalote y actualmente quiero fraccionar este predio en dos, debido a que inicialmente somos dos propietarios, pero por la lejanía quedó solo a nombre de una persona y mi predio se encuentra frente al parque de Gramalote y es prácticamente plano.*

En base a lo anterior le informo que me encuentro realizando los trámites correspondientes en el área de avalúas y catastros, pero conforme la línea de fábrica me dice que el frente mínimo para fraccionamiento es de 25.00m con un área mínima de mil metros cuadrados y en mi escritura tengo un terreno regular con un frente de 26.00m por 19.00m de fondo por lo cual no cumplo con este requisito.

*En base a lo anterior y amparado en la determinante adicional #9 del PIT UUC0-017 que establece lo siguiente "Para solicitar planificación vial, apertura de vías, construcción de infraestructura como puentes, **re planificación o intervención en la morfología de los predios**, se deberá delimitar un polígono no menor a 3000m² para generar un plan especial que debe ser aprobado por el concejo cantonal y de las autoridades ambientales competentes", acudo a usted y por su intermedio al Concejo Cantonal para que me ayuden con la aprobación de un lote de menor área y frente de lo que dice la línea de fábrica para mi predio, en base a un plan especial en la zona, debido a que no soy la única persona que se ve afectada por esta determinante.*

Adjunto a la presente entrego una copia de la línea de fábrica y de la escritura.”

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 76, numeral 7, literal I), 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, conforme lo determina el Art. 240 Ibídem, *“los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias.”*

“Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.”

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, en su Art. 2, establece: *“a) La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados, en el marco de la unidad del Estado ecuatoriano”;*

Que, Art. 5 de la norma citada señala que: *“La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes. Esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria. En ningún caso pondrá en riesgo el carácter unitario del Estado y no permitirá la secesión del territorio nacional”;*

Que, la norma ibídem el Art. 6, manda que: *“Ninguna función del Estado ni autoridad extraña podrá interferir en la autonomía política, administrativa y financiera propia de los gobiernos autónomos descentralizados, salvo lo prescrito por la Constitución y las leyes de la República...”;*

Que, el COOTAD en su Art. 7, determina que 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 los literales a) c) y d) del Art. 54 del COOTAD establece: *“Funciones.- Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: 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; d) 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; ”*

Que, los literales a) y b) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determinan: *“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;”*

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. En la elección de los concejales o concejalas se observará la proporcionalidad de la población urbana y rural prevista en la Constitución y la Ley”;*

Que, el Artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en sus literales a); d) y t) establece lo siguiente: *“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 d) 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, de acuerdo al Art. 4, numeral 4 de la “Norma técnica de contenidos mínimos, procedimiento básico de aprobación y proceso de registro formal de los planes de uso y gestión de suelo y, los planes urbanísticos complementarios de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos”; los planes parciales tienen “...por objeto la regulación urbanística y de gestión del suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y suelo rural de expansión urbana, de conformidad con el artículo 32 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.”; y,

Los planes parciales se aplicarán en los sectores en donde no exista norma urbanística definida a detalle dentro del PUGS, en aquellos sectores donde se prevé cambio de clasificación de suelo de expansión urbana a suelo urbano y en el caso de reforma o actualización de los determinantes urbanísticos de uno o varios polígonos de intervención territorial.

Los planes parciales contendrán regulación urbanística específica en función de las realidades del territorio en articulación y concordancia con lo previsto en el PDOT y en el PUGS. Los planes parciales pueden ser de iniciativa pública o mixta y detallan, mejoran, adaptan o crean regulación urbanística específica, en función de cada una de las realidades del territorio. De acuerdo a la LOOTUGS, se debe formular planes parciales para el: desarrollo o consolidación de áreas que, a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizadas o han sido desarrolladas de manera parcial o incompleta, transformar suelo rural de expansión urbano a suelo urbano y para desarrollar zonas especiales destinadas a viviendas de interés social.

En base a la solicitud presentada se indica las siguientes especificaciones generales tomado de la Ordenanza del PDOT y los PUGS.”

Que, la Ordenanza del PDOT y los PUGS establece en el Artículo 28 “del Instrumento de ordenamiento territorial. - Forman parte del sistema de planificación territorial del Cantón Pucará los siguientes instrumentos:

1. Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT)
2. Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS)
3. Los Planes de escala cantonal y sectorial: Planes Maestros.
4. Los Planes de escala zonal: Planes Parciales.
5. Las Normas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.
6. Normas Ecuatorianas de la Construcción.

7. *Polígonos especiales de interés social.*”

Que, el Artículo 31 de la Ordenanza del PDOT y los PUGS, determina *“Definición. - Los planes urbanísticos complementarios son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo, y se clasifican en:*

- a) Planes maestros sectoriales;*
- b) Planes parciales;*
- c) Planes especiales; y,*
- d) Otros instrumentos de planeamiento urbanístico.*

Estos Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios no se contrapondrán con la normativa nacional vigente, estarán subordinados jerárquicamente al plan de desarrollo y ordenamiento territorial y no modificarán el componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo, además que se sujetarán a los artículos del 31 al 37 de la LOOTUGS.”

Que, el Artículo 34 de la Norma Ibídem establece *“Planes parciales. - Los planes parciales son instrumentos normativos y de planeamiento territorial que tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana identificados previamente en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Incorpora definiciones normativas y la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, la determinación de norma urbanística específica del sector y los mapas georreferenciados que territorializan la aplicación de dicha norma.*

Los planes parciales podrán ser de iniciativa pública o mixta; por excepción y, con la debida justificación, el plan parcial podrá modificar el componente urbanístico del PUGS. Deberán complementar el desarrollo planificado del territorio y el reparto equitativo de cargas y beneficios del área de actuación urbana y su incorporación con su entorno inmediato.”

Que, la Ordenanza del PDOT y los PUGS, Artículo 35. - Contenidos de los Planes parciales manifiesta: *“Los Planes Parciales, deberán contener la siguiente información:*

- a) Diagnóstico de las condiciones actuales, delimitación, características, estructura o condiciones físicas del área del plan y su entorno inmediato;*
- b) Identificación y determinación de los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales;*
- c) Delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias;*

- d) *Articulación y concordancia con lo previsto en el PDOT cantonal y en su correspondiente PUGS;*
- e) *Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio;*
- f) *Mecanismos de gestión del suelo;*
- g) *Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público-privada;*
- h) *Conclusiones y anexos.”*

Que, la Ordenanza del PDOT y los PUGS en su Artículo 36 establece *“Tipo de planes parciales. - Los planes parciales pueden ser:*

1. Plan parcial para desarrollo o consolidación de áreas. - Que a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizadas o han sido desarrolladas de manera parcial o incompleta. Será aplicado para aquellas zonas de suelo urbano no consolidado donde es necesaria la incorporación de unidades de actuación urbanística o cualquier tipo de herramienta de gestión de suelo.

También se podrá establecer un plan parcial para reformar los determinantes urbanísticos previstos, es decir: usos, edificabilidad y en general aprovechamientos y norma urbanística existentes en el PUGS, siempre y cuando se trate de consolidar, compactar o densificar las áreas urbanas definidas y en sectores que precisan planificación de detalle. (...).”

Que, la Ordenanza del PDOT y los PUGS en el Artículo 37 expresa: *“Planes especiales. - Los planes especiales tienen como función autorizar la ejecución de una actividad o instalación en suelo urbano o rural en donde se requiere de una norma pormenorizada, en razón de una lógica sectorial a saber: turismo, parques industriales en suelo urbano o rural, espacios públicos, grandes proyectos urbanos, etc. Los requisitos que deben contener los planes especiales serán los mismos del plan parcial.”*

Que, la Ordenanza del PDOT y los PUGS, en su Artículo 39 dice: *“Aprobación de los Planes Complementarios. - Los Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios deberán aprobarse mediante ordenanza municipal. La instancia técnica municipal de planificación elaborará el plan complementario y lo remitirá al Concejo Municipal para su aprobación; para el efecto, deberá adjuntar el expediente completo de la construcción del Plan, mismo que contendrá al menos: el documento final de propuesta de Plan Urbanístico Complementario - PUC, memoria técnica, bases de datos, mapas, planos, y anexos relacionados con el proceso de participación ciudadana durante la formulación y ajuste del PUC y una fase de consultas con otros niveles de gobierno.*

Una vez aprobado el plan, este deberá ser publicado en el Registro Oficial y difundido mediante la página web institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.”

Que, el Artículo 40 de la Ordenanza del PDOT y los PUGS establece: “*Vigencia y revisión de los Planes Urbanísticos Complementarios. - Los planes complementarios tendrán vigencia durante el plazo previsto por los GADS en cada uno de ellos. Serán revisados al finalizar el plazo previsto para su vigencia y excepcionalmente en los siguientes casos:*

- a) Cuando ocurran cambios significativos en las previsiones respecto del crecimiento demográfico; del uso e intensidad de ocupación del suelo; o cuando el empleo de nuevos avances tecnológicos proporcione datos que exijan una revisión o actualización.*
- b) Cuando surja la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de gran impacto o planes especiales en materia de transporte, infraestructura, equipamiento, servicios urbanos y en general servicios públicos.*
- c) Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se produzcan modificaciones que impliquen la necesidad o la conveniencia de implementar los respectivos ajustes.*

Las revisiones serán conocidas y aprobadas por el Concejo Municipal y la aplicación será evaluada periódicamente por el mismo cuerpo colegiado. Cada Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal almacenará el repositorio de los Planes Urbanísticos Complementarios promulgados vía ordenanza bajo su responsabilidad.

En la Ordenanza Para Regularizar las Urbanizaciones y Fraccionamiento del Suelo Urbano y Rural del Cantón Pucará Art. 26.- Por una sola vez, en las urbanizaciones se destinará mínimo el veinte por ciento (20%) y en los fraccionamientos mínimo el quince por ciento (15%) de superficie útil del terreno urbanizado o fraccionado para áreas verdes y comunales. Y conforme el Art. 30.- Cuando la superficie total del terreno que se urbaniza o fracciona no supera los tres mil metros cuadrados (3.000 m²) el porcentaje de áreas verdes y comunales se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral (Art 15).

En la Ordenanza del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión del Suelo de Pucará en el Art. 228 se ratifica el porcentaje de sesión del quince por ciento (15%) de superficie útil del terreno y en casos de terrenos que no superan los tres mil metros cuadrados (3.000 m²) el porcentaje de áreas verdes se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral. Todo esto conforme a lo establecido en el COOTAD.”

Que, mediante de Convocatoria de fecha Pucará, 15 de mayo de 2022, el Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pucará, convoca a Sesión Ordinaria de Concejo para el día martes 17 de mayo de 2022; con el siguiente ordenen del día, 1. Constatación de quórum 2. Instalación de la sesión 3. Aprobación del orden del día 4. Recepción de Comunidades y Delegaciones presentes 5. Aprobación de acta anterior (18) 6. Conocimiento, Análisis y Resolución sobre solicitud de fraccionamiento de terreno por no tener el área mínima, presentada por el Sr. SEGUNDO ALEJANDRO MERCHAN CEDILLO con cédula Nro. 0102884970, Presidente de la Junta Administradora de Agua Potable de Caligüiña, Patococha y San Marcos, de acuerdo al numeral 7 de las fichas 11 y 14 POLIGONO DE INTERVENCION TERRITORIAL RURAL (PIT RURALES) de la ORDENANZA QUE DETERMINA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PUCARÁ. 7. Informe de los Sres. Concejales 8. Informe del Sr. Alcalde 9. Clausura.

Que, en sesión Ordinaria de fecha 17 de mayo de 2022, en el punto **3** del orden del día, el I. Concejo por unanimidad reforma el orden del día para tratar en el punto **7**. Conocimiento, Análisis y Resolución sobre la creación de un Plan Parcial en el PIT UUCO_017 del Área urbana de la comunidad de Gramalote presentado por la Sra. MARÍA ROSARIO MENDIETA MÁRQUEZ, el mismo que conoció, trató y debatió en esta sesión.

Que, el I. Concejo de Pucará en ejercicio de las atribuciones establecidas en la Constitución de la República del Ecuador, el COOTAD y demás Leyes;

RESUELVE:

PRIMERO. - APROBAR la creación de un Plan Parcial en el PIT UUCO-017 del Área urbana de la comunidad de Gramalote y de las áreas urbanas que sean necesarias.

SEGUNDO. - Por Secretaría de Concejo notifíquese a las Áreas pertinentes.

Dado, en la Sala de Sesiones del Ilustre Concejo Municipal del cantón Pucará a los 17 días del mes de mayo del 2022.

NONIFÍQUESE Y CÚMPLASE. -

Para constancia de lo resuelto firman en unidad de acto los Miembros del I. Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pucará y la Secretaria que lo Certifica. Lo Certifico. –

Ing. Germán Córdova
ALCALDE (E)

Lic. Jorge Berrezueta
CONCEJAL

Lic. Vinicio Berrezueta
CONCEJAL

Ab. Edison Chávez G.
CONCEJAL

Agr. Eddy Redrován
CONCEJAL

Ab. Daisy Bustamante
SECRETARIA DE CONCEJO