

RESOLUCIÓN DE CONCEJO

RC-0116-2026

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

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Que, Mediante Solicitud de trámite Nro. 11278, recibido con fecha Pucará, 6 de noviembre de 2025, y como profesional responsable del levantamiento topográfico el Arq. Leonardo Falconí España, en el cual solicitan el fraccionamiento del predio con clave catastral 0106500510530, predio ubicado en el sector de Vivar, acorde al plano presentado de los apoderados Sra. Rosa Beatriz Saraguro Berrezueta y Sr. Vicente Herminio Reyes Alvear.

Que, Mediante Memorando Nro. GADMP-DPYPES-2025-0498-M, de fecha Pucará, 15 de diciembre de 2025, suscrito por: Arq. Xavier Francisco Moyano Contreras. DIRECTOR DE PROYECTOS Y PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA SOSTENIBLE. PARA: Sr. Arq. Adrián Gustavo Berrezueta Barreto Alcalde del GAD Municipal Pucará. ASUNTO: RESPUESTA AL TRÁMITE NRO. 0011278 DE FRACCIONAMIENTO SOLICITADO POR EL SR. VICENTE HERMINIO REYES ALVEAR EN EL PREDIO DE CLAVE CATASTRAL 0106500510530. En su parte pertinente menciona lo siguiente: Mediante el presente en respuesta al trámite Nro. 0011278 solicitado por Sr. Olfier Danilo Mendieta Saraguro de número de cédula 0105376164 representado por la Sra. Rosa Beatriz Saraguro Berrezueta de número de cédula 0702013632 y Sra. María Rosa Reyes Márquez de número de cédula 0705494276 representada por el Sr. Vicente Herminio Reyes Alvear de número de cédula 0707061004, se adjunta el Informe Técnico por parte de la Unidad de Avalúos y Catastros Nro. 018-AYC-RC-2025 en la que confirma la pertinencia técnica y legal para la aprobación del fraccionamiento al predio de clave catastral 0106500510530 que mediante este memorando se procede a acoger el informe mencionado y por lo tanto solicito se proceda a pasar al Concejo Municipal para su respectiva aprobación conforme lo establece el artículo 65 de la “ORDENANZA PARA REGULARIZAR LAS URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTO DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN PUCARÁ”. Así también se anexa su expediente en el siguiente link:
<https://mega.nz/file/CNhHXSgB#xfiTooHeqi59HOpsASfgesewbAgKt2TuT5v3LcqGCrs>

Que, mediante INFORME TÉCNICO Nro. 018-AYC-RC-2025, de fecha. Pucará, 15 de diciembre de 2025. Suscrito por Arq. Roberto Cañarte Sarango. JEFE DE AVALÚOS Y CATASTROS GAD MUNICIPAL PUCARÁ. Para: Arq. Xavier Francisco Moyano Contreras. DIRECTOR DE PROYECTOS Y PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA SOSTENIBLE. ASUNTO: FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO DEL SR. OLFIER DANILO MENDIETA SARAGURO, representado por ROSA BEATRIZ SARAGURO BERREZUETA; MARÍA ROSA REYES MÁRQUEZ, representada por el Sr. VICENTE HERMINIO REYES ALVEAR.

ANTECEDENTES.

Mediante Solicitud de trámite Nro. 11278, recibido con fecha Pucará, 6 de noviembre de 2025, y como profesional responsable del levantamiento topográfico el Arq. Leonardo Falconí España, en el cual solicitan el fraccionamiento del predio con clave catastral 0106500510530, predio ubicado en el sector de Vivar, acorde al plano presentado de los apoderados Sra. Rosa Beatriz Saraguro Berrezueta y Sr. Vicente Herminio Reyes Alvear.

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. 11278, se procede a verificar la documentación ingresada del Sr. Olfer Danilo Mendieta Saraguro representado por la Sra. Rosa Beatriz Saraguro Berrezueta y Sra. María Rosa Reyes Márquez representada por el Sr. Vicente Herminio Reyes Alvear.

- Certificados de no adeudar al GADM Pucará a nombre del Sr. Olfer Danilo Mendieta Saraguro representado por la Sra. Rosa Beatriz Saraguro Berrezueta y Sra. María Rosa Reyes Márquez representada por el Sr. Vicente Herminio Reyes Alvear.
- Pago predial 2025 con clave catastral: **0106500510530** a nombre del Sr. Olfer Danilo Mendieta Saraguro.
- Informe de Permiso de Uso y Ocupación de suelo No. 0000861 del predio con clave catastral Nro. 0106500510530.
- Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS) Nro. 1358 del predio con clave catastral Nro. **0106500510530**; correspondiente a las determinantes del PIT: PR16 (Asentamientos rurales agroproductivos).
- Levantamientos topográficos del predio, propiedad del Sr. Olfer Danilo Mendieta Saraguro, elaborados por el Arq. Leonardo Falconí España con registro Senescyt: 1029-2024-2870235 y registro municipal: A- 220.
- Escritura pública de Capitulaciones Matrimoniales celebrada el 06 de noviembre del 2017 ante mi Doctora Ruth Elizabeth Astudillo Villa, Notaria Pública Primera del Cantón Santa Isabel, otorgada por Sr. Olfer Danilo Mendieta Saraguro y Sra. María Rosa Reyes Marquez, e inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pucará en fecha 07 de noviembre del 2017 con el número 205.
- Certificado de Bienes número: 1208-2025, otorgado por el Registro de la Propiedad del cantón Pucará, de fecha 05 de noviembre del 2025.
- Escritura de poder general emitida por el Sr. Olfer Danilo Mendieta Saraguro a favor de Rosa Beatriz Saraguro Berrezueta, de fecha 01 de julio de 2017.
- Escritura de poder especial emitida por la Sra. María Rosa Reyes Márquez a favor del Sr. Vicente Herminio Reyes Alvear, de fecha 15 de agosto de 2017.

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 Capitulaciones Matrimoniales celebrada el 06 de noviembre del 2017 ante mi Doctora Ruth Elizabeth Astudillo Villa, Notaria Pública Primera del Cantón Santa Isabel, otorgada por Sr. Olfar Danilo Mendieta Saraguro y Sra. María Rosa Reyes Marquez, e inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pucará en fecha 07 de noviembre del 2017 con el número 205.

Acorde al Certificado de gravámenes No. 1208-2025 de fecha 05 de noviembre del 2025, en el cual se indica que el Cuerpo de terreno, no ha sido enajenados a favor de terceros compradores con título inscrito especificados en el mismo.

Escritura de poder general emitida por el Sr. Olfar Danilo Mendieta Saraguro a favor de Rosa Beatriz Saraguro Berrezueta, de fecha 01 de julio de 2017.

Escritura de poder especial emitida por la Sra. María Rosa Reyes Marquez a favor del Sr. Vicente Herminio Reyes Alvear, de fecha 15 de agosto de 2017.

De acuerdo al levantamiento topográfico presentado por el Arq. Leonardo Falconí España, en el cual especifica que el predio está conformado por dos cuerpos de terreno (Cuerpo 1 y Cuerpo 2), por motivo que una vía privada lo divide (División forzosa), predio con clave catastral **0106500510530** y una superficie de 102.358,74 m², donde el Cuerpo 1 queda establecido sus linderos y el área por la división de la vía que se genera (División forzosa), quedando el Cuerpo 2.

Determinantes establecidas en el PDyOT y PUGS.

El terreno se encuentra conformado por dos cuerpos de terreno (Cuerpo 1 y Cuerpo 2), el mismo que se emplaza en un polígono, donde el Cuerpo 1 y el Cuerpo 2 se emplaza en el PIT (Polígono de Intervención Territorial) PR16 (ASENTAMIENTOS RURALES AGROPUCTIVOS), en la que establece las siguientes determinantes: lote mínimo 20.000,000 m² con un frente mínimo de 100 m.

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

Y, acorde a los levantamientos topográficos presentados, la propuesta de fraccionamiento plantea 5 lotes correspondiente al Cuerpo 1 y Cuerpo 2:

- El LOTE 1 con una superficie de 20.668,617 m² (Cuerpo 1)
- El LOTE 2 con una superficie de 20.311,554 m² (Cuerpo 1)
- El LOTE 3 con una superficie de 20.280,704 m² (Correspondiente al Cuerpo 1 y Cuerpo 2 por división forzosa)
- EL LOTE 4 con una superficie de 20.508,977 m² (Correspondiente al Cuerpo 1 y Cuerpo 2 por división forzosa)

- EL LOTE 5 con una superficie de 20.708,595 (Cuerpo 1)

Por lo que, el proyecto de fraccionamiento del terreno que conforma la escritura pública de Capitulaciones Matrimoniales del Sr. Olfier Danilo Mendieta Saraguro y Sra. María Rosa Reyes Marquez, **SI CUMPLE** con las determinantes establecidas en el PR16 del Cuerpo 1 y Cuerpo 2.

En el PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN PUCARÁ, TÍTULO V DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS Y DE ARQUITECTURA, CAPÍTULO II NORMAS URBANÍSTICAS, en su SECCIÓN III: DE LOS FRACCIONAMIENTOS DEL SUELO Y REAJUSTE DE TERRENOS, en el cual expresa lo siguiente:

“Artículo 231. En Proyectos de Nuevos Fraccionamientos en la Zona Urbana.- Los Proyectos de Nuevos Fraccionamientos deberán cumplir con las condicionantes de fraccionamiento establecidas para cada PIT, en los casos que la propuesta lo exija, el propietario deberá planificar la (s) vía (s) internas, obras de infraestructura básica y presentar como parte de la propuesta, un Cronograma Valorado Total para la ejecución de estas obras; y, su respectiva garantía acorde a lo que determina esta Ordenanza. El plazo para la ejecución de las obras de infraestructura será de TRES AÑOS. En el caso que el fraccionamiento aprobado, posteriormente se pretenda subdividir incrementándose a más de diez lotes, quien solicite deberá cumplir lo estipulado en las disposiciones para el diseño vial de la presente ordenanza”.

En la ORDENANZA PARA REGULARIZAR LAS URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTO DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN PUCARÁ, TÍTULO II, FRACCIONAMIENTOS AGRÍCOLAS, FRACCIONAMIENTO DE PREDIOS UBICADOS EN CENTROS POBLADOS RURALES, DE LOS FRACCIONAMIENTOS AGRÍCOLAS manifiesta:

“Art. 1. Están sujetos a las normas de la presente Ordenanza la división de todos los bienes inmuebles urbanos y rurales ubicados en el territorio del cantón Pucará, de propiedad de personas naturales y jurídicas, públicas y privadas”.

“Art. 16.- Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria en dos o más lotes de terreno, **por lo que no se considerara la participación municipal**, que tenga acceso directo a una vía existente o que haga constar en el fraccionamiento.

De ninguna manera se podrá fraccionar los que dentro de las categorías de ordenamiento son suelos de protección.

En el caso de fraccionamiento por herencias, donaciones, legados o terrenos adquiridos en copropiedad si la vocación es agrícola no se dará el porcentaje al municipio. En las parcelas agrícolas se podrán realizar edificaciones que sean propias y pertinentes al uso o explotación agrícola o agropecuaria que se desarrolle, en concordancia con las determinantes de las categorías de ordenación.

Las parcelaciones agrícolas serán autorizadas por el GADM Pucará sin que estén obligadas a ninguna cesión de suelo ni contribución económica que es pertinente exclusivamente para los procesos de fraccionamiento”.

Certificado de afecciones.

Adicionalmente, en el Informe De Permiso De Uso Y Ocupación De Suelo No. 0000878, suscrito por la Dirección de Planificación; se menciona la **APROBACIÓN** del permiso de uso de suelo para el trámite de Fraccionamiento y las actividades indicadas en el lote mencionado conforme a las especificaciones técnicas del informe de permiso de uso y ocupación del suelo. Pero como **OBSERVACIÓN** manifiesta que: *este permiso no concede autorización para realizar obras de construcción, ampliación, cerramiento o adecuaciones, para lo cual deberá realizar los trámites estipulados en la respectiva ordenanza respecto a aprobación de planos y permisos de construcción.*

Cesión de Áreas Verdes.

En el caso de fraccionamiento de lotes se establece la cesión de suelo para áreas verdes en las siguientes Leyes y Ordenanzas: COOTAD, Ordenanza que determina el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pucará y Ordenanza para Regularizar las Urbanizaciones y Fraccionamiento del Suelo Urbano y Rural del Cantón Pucará:

Acorde al COOTAD:

En el **Art. 424.-** Área verde, comunitaria y vías. - En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público.

Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.

La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio.

En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de

conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.

En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.

Acorde al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo:

En el TÍTULO V DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS Y DE ARQUITECTURA, CAPÍTULO II NORMAS URBANÍSTICAS, SECCIÓN III DE LOS FRACCIONAMIENTOS DEL SUELO Y REAJUSTE DE TERRENOS, manifiesta:

“Artículo 230. - Porcentaje del Área Verde Fraccionada. - Para el porcentaje de área verde se debe considerar:

- a) En toda urbanización o fraccionamiento urbano de suelo del cantón, se entregará al GAD Municipal del cantón Pucará, el QUINCE POR CIENTO (15%) calculado del área útil del terreno urbanizado o fraccionado en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario.

Acorde a la Ordenanza para Regularizar las Urbanizaciones y Fraccionamiento del Suelo Urbano y Rural del Cantón Pucará”.

En el TÍTULO II, FRACCIONAMIENTOS AGRÍCOLAS, FRACCIONAMIENTO DE PREDIOS UBICADOS EN CENTROS POBLADOS RURALES, DE LOS FRACCIONAMIENTOS AGRÍCOLAS,

manifiesta:

“Art. 16.- Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria en dos o más lotes de terreno, **por lo que no se considerara la participación municipal**, que tenga acceso directo a una vía existente o que haga constar en el fraccionamiento.

De ninguna manera se podrá fraccionar los que dentro de las categorías de ordenamiento son suelos de protección.

En el caso de fraccionamiento por herencias, donaciones, legados o terrenos adquiridos en copropiedad si la vocación es agrícola no se dará el porcentaje al municipio. En las parcelas agrícolas se podrán realizar edificaciones que sean propias y pertinentes al uso o explotación agrícola o agropecuaria que se desarrolle, en concordancia con las determinantes de las categorías de ordenación. Las parcelaciones agrícolas serán autorizadas por el GADM Pucará

sin que estén obligadas a ninguna cesión de suelo ni contribución económica que es pertinente exclusivamente para los procesos de fraccionamiento”.

PROYECTO DE FRACCIONAMIENTO.

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

LOTE 1 (CUERPO 1):

Superficie: **20.668,617 m²**

Informe de linderación:

Norte: Con vía privada, de P2 a P3 en 17.89m, de P3 a P4 en 37.70m.

Sur: Con río Vivar, de P5 a P6 en 58.79m, de P6 a P1 en 121.04m.

Este: Con Lote 2, de P4 a P5 en 251.88m.

Oeste: Con Vicente Herminio Reyes Alvear, de P1 a P2 en 223.32m

LOTE 2 (CUERPO 1):

Superficie: **20.311,554 m²**

Informe de linderación:

Norte: Con vía privada, de P2 a P3 en 49.78m, de P3 a P4 en 29.46m, de P4 a P5 en 23.75m.

Sur: Con río Vivar, de P6 a P7 en 32.46m, de P7 a P1 en 37.98m.

Este: Con Lote 3, de P5 a P6 en 343.86m.

Oeste: Con Lote 1, de P1 a P2 en 251.87m.

LOTE 3 (CUERPO 1 Y CUERPO 2):

Superficie total: **20.280,704 m²**

Informe de linderación:

CUERPO 1

Superficie: **18.400,012 m²**

Informe de linderación:

Norte: Con vía privada, de P2 a P3 en 11.71m, de P3 a P4 en 45.81m.

Sur: Con río Vivar, de P5 a P1 en

52.06m. **Este:** Con Lote 4, de P4 a

P5 en 361.43m. **Oeste:** Con Lote 2,

de P1 a P2 en 343.86m.

CUERPO 2

Superficie: **1880,692 m²**

Informe de linderación:

Norte: Con Angel Eduardo Llivipuma Uchupailla, de P2 a P3 en 3.20m.

Sur: Con vía privada, de P4 a P5 en 49.29m, de P5 a P1 36.97m.

Este: Con Lote 4, de P3 a P4 en 57.89m.

Oeste: Con Flavio Vicente Malla Lituma, de P1 a P2 en 121.79m.

LOTE 4 (CUERPO 1 Y CUERPO 2):

Superficie total: **20.508,977 m²**

Informe de linderación:

CUERPO 1

Superficie: **18.970,725 m²**

Informe de linderación:

Norte: Con vía privada, de P2 a P3 en 5.51m, de P3 a P4 en 27.20m, de P4 a P5 en 27.68m, de P5 a P6 en 13.20m.

Sur: Con río Vivar, de P7 a P8 en 35.44m, de P8 a P9 en 65.67m, de P9 a P1 en 7.88m.

Este: Con Lote 5, de P6 a P7 en 319.29m.

Oeste: Con Lote 3, de P1 a P2 en 361.43m.

CUERPO 2

Superficie: **1538,252 m²**

Informe de linderación:

Norte: Con Angel Eduardo Llivipuma Uchupailla, de P2 a P3 en 31.06m, con Luis Arturo Llivipuma Uchupailla, de P3 a P4 en 24.99m.

Sur: Con vía privada, de P5 a P6 en 26.29m, de P6 a P1 en 1.43m.

Este: Con vía privada, de P4 a P5 en 46.34m.

Oeste: Con Lote 3, de P1 a P2 en 57.89m.

LOTE 5 (CUERPO 1)

Superficie: **20.708,595 m²**

Informe de linderación:

Norte: Con vía privada, de P2 a P3 en 15.51m, de P3 a P4 en 61.35m.

Sur: Con río Vivar, de P6 a P1 en 107.22m.

Este: Con Segundo Eladio Marquez Marquez, de P4 a P5 en 150.49m, con José Miguel Quezada, de P5 a P6 en 115.41m.

Oeste: Con Lote 4, de P1 a P2 en 319.29m

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 **0106500510530**.
- El fraccionamiento del predio correspondientes al CUERPO 1 Y CUERPO 2 (Cuerpos que quedan dividido por la vía y el cual esta dentro del PIT PR16 de Asentamientos Rurales Agroproductivos), **SI CUMPLE** con las determinantes establecidas en el PIT (PR16), por lo tanto es procedente realizar el fraccionamiento objeto del trámite.
- Con fecha 18 de noviembre de 2025 presenta las respectivas observaciones el Sr. Arq. Leonardo Falconi España emitidas con fecha Pucará, 11 de noviembre 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 del Sr. Olfer Danilo Mendieta Saraguro representado por la Sra. Rosa Beatriz Saraguro Berrezueta y Sra. María Rosa Reyes Marquez representada por el Sr. Vicente Herminio Reyes Alvear

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

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

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

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

Que, Artículo 230. - Porcentaje del Área Verde Fraccionada. – Para el porcentaje de área verde se debe considerar:

a) En toda urbanización o fraccionamiento urbano de suelo del cantón, se entregará al GAD Municipal del cantón Pucará, el QUINCE POR CIENTO (15%) calculado del área útil del terreno urbanizado o fraccionado en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario.

Que, mediante Memorando Nro. GADMP-SC-2026-0008-M, de fecha Pucará, 2 de febrero de 2026. PARA: Sr. Lcdo. Vicente Araujo Cedillo. Concejal. Sra. Graciela Rosario Pesantez Reyes. Concejal. Lcdo. Rodrigo León León. Concejal. Sr. Jorge Augusto Redrován Berrezueta vicealcalde. Sr. Ing. Carlos Alberto Reyes Reyes. Concejal. ASUNTO: CONVOCATORIA A SESIÓN ORDINARIA Nro. 0143-2026. 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 febrero de 2026, a las 10h30 am. En el salón 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. 0142-2026, de fecha 27 de enero del año dos mil veintiséis. 6.- Conocimiento del Ilustre Concejo Municipal de la Liquidación Presupuestaria correspondiente al ejercicio Fiscal del 2025, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 265 del COOTAD, y; a lo prescrito en los Art. 127 y 128 del Reglamento al Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas COPLAFIP. 7.- Conocimiento y Aprobación en segundo debate de “LA SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA UTILIZACIÓN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL GIMNASIO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUCARÁ”. 8.- Conocimiento y Aprobación de la Planificación de Talento Humano para el periodo fiscal 2026 del GADM de Pucará. 9.- Conocimiento y Aprobación del trámite Nro. 11278 de fraccionamiento del predio con clave catastral 0106500510530, predio ubicado en el sector de Vivar, acorde al plano presentado de los apoderados Sra. Rosa Beatriz Saraguro Berrezueta y Sr. Vicente Herminio Reyes Alvear recibido con fecha Pucará, 6 de noviembre de 2025, y como profesional responsable del levantamiento topográfico el Arq. Leonardo Falconí España. 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. *El Fraccionamiento del predio, con clave catastral 0106500510530 del Sr. Olfier Danilo Mendieta Saraguro, número de cédula 0105376164. representado por la Sra. Rosa Beatriz Saraguro Berrezueta, número de cédula 0702013632, Sra. María Rosa Reyes Márquez, número de cédula 0705494276 y, por el Sr. Vicente Herminio Reyes Alvear, número de cédula 0707061004. Predio ubicado en el sector de Vivar. Cantón Pucará. Provincia del Azuay.*

LINDERACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO:

LOTE 1 (CUERPO 1):

Superficie: 20.668,617 m²

Informe de linderación:

Norte: Con vía privada, de P2 a P3 en 17.89m, de P3 a P4 en 37.70m.

Sur: Con río Vivar, de P5 a P6 en 58.79m, de P6 a P1 en 121.04m.

Este: Con Lote 2, de P4 a P5 en 251.88m.

Oeste: Con Vicente Herminio Reyes Alvear, de P1 a P2 en 223.32m

LOTE 2 (CUERPO 1):

Superficie: 20.311,554 m²

Informe de linderación:

Norte: Con vía privada, de P2 a P3 en 49.78m, de P3 a P4 en 29.46m, de P4 a P5 en 23.75m.

Sur: Con río Vivar, de P6 a P7 en 32.46m, de P7 a P1 en 37.98m.

Este: Con Lote 3, de P5 a P6 en 343.86m.

Oeste: Con Lote 1, de P1 a P2 en 251.87m.

LOTE 3 (CUERPO 1 Y CUERPO 2):

Superficie total: 20.280,704 m²

Informe de linderación:

CUERPO 1

Superficie: 18.400,012 m²

Informe de linderación:

Norte: Con vía privada, de P2 a P3 en 11.71m, de P3 a P4 en 45.81m.

Sur: Con río Vivar, de P5 a P1 en 52.06m. Este: Con Lote 4, de P4 a P5 en 361.43m. Oeste: Con Lote 2, de P1 a P2 en 343.86m.

CUERPO 2

Superficie: 1880,692 m²

Informe de linderación:

Norte: Con Angel Eduardo Llivipuma Uchupailla, de P2 a P3 en 3.20m.

Sur: Con vía privada, de P4 a P5 en 49.29m, de P5 a P1 36.97m.

Este: Con Lote 4, de P3 a P4 en 57.89m.

Oeste: Con Flavio Vicente Malla Lituma, de P1 a P2 en 121.79m.

LOTE 4 (CUERPO 1 Y CUERPO 2):

Superficie total: 20.508,977 m²

Informe de linderación:

CUERPO 1

Superficie: 18.970,725 m²

Informe de linderación:

Norte: Con vía privada, de P2 a P3 en 5.51m, de P3 a P4 en 27.20m, de P4 a P5 en 27.68m, de P5 a P6 en 13.20m.

Sur: Con río Vivar, de P7 a P8 en 35.44m, de P8 a P9 en 65.67m, de P9 a P1 en 7.88m.

Este: Con Lote 5, de P6 a P7 en 319.29m.

Oeste: Con Lote 3, de P1 a P2 en 361.43m.

CUERPO 2

Superficie: 1538,252 m²

Informe de linderación:

Norte: Con Angel Eduardo Llivipuma Uchupailla, de P2 a P3 en 31.06m, con Luis Arturo Llivipuma Uchupailla, de P3 a P4 en 24.99m.

Sur: Con vía privada, de P5 a P6 en 26.29m, de P6 a P1 en 1.43m.

Este: Con vía privada, de P4 a P5 en 46.34m.

Oeste: Con Lote 3, de P1 a P2 en 57.89m.

LOTE 5 (CUERPO 1)

Superficie: 20.708,595 m²

Informe de linderación:

Norte: Con vía privada, de P2 a P3 en 15.51m, de P3 a P4 en 61.35m.

Sur: Con río Vivar, de P6 a P1 en 107.22m.

Este: Con Segundo Eladio Marquez Marquez, de P4 a P5 en 150.49m, con José Miguel Quezada, de P5 a P6 en 115.41m.

Oeste: Con Lote 4, de P1 a P2 en 319.29m.

Art. 2.- Mediante **SECRETARIA GENERAL** notifíquese al peticionario y representados como consta en el **Art. 1 de la presente Resolución.**

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

Para constancia de lo resuelto firman en unidad de acto.

Arq. Adrián Berrezueta Barreto
ALCALDE GADM DE PUCARÁ

Abg. Joe Belart Espinoza Espinoza
SECRETARIO DEL ILUSTRE CONCEJO

Lcdo. Vicente Araujo Cedillo
CONCEJAL

Sra. Graciela Pesantez Reyes.
CONCEJALA

Lcdo. Rodrigo León León
CONCEJAL

Sr. Jorge Redrován Berrezueta
CONCEJAL

Ing. Carlos Alberto Reyes Reyes
CONCEJAL