

RESOLUCIÓN DE CONCEJO

RC-0153-2026

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

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Que, Mediante **Solicitud de trámite Nro. 0012353**, recibido con fecha **Pucará, 13 de abril de 2026**, y como profesional responsable del levantamiento topográfico el Ing. Christhopher Orellana, en el cual solicitan el fraccionamiento del predio con **clave catastral 0106500840960**, predio ubicado en el sector San Francisco, acorde al plano presentado por el Sr. Luis Alejandro Aucay Yanes.

Que, mediante Memorando Nro. GADMP-DPYPES-2026-0329-M, de fecha Pucará, 13 de mayo de 2026, suscrito por el Ing. Adrian David Arce Pindo. DIRECTOR DE PROYECTOS Y PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA SOSTENIBLE. En su parte pertinente menciona lo siguiente: En atención al Memorando Nro. GADMP-JAYC-2026-0187-M, de fecha 12 de mayo de 2026, mediante el cual se remite el Informe Técnico Nro. 007-AYC-RC-2026 y el expediente administrativo correspondiente al trámite de FRACCIONAMIENTO del predio de propiedad del Sr. Luis Alejandro Aucay Yanes, respecto del inmueble identificado con clave catastral Nro. 0106500840960, ubicado en el sector San Francisco, cantón Pucará, me permito informar lo siguiente: Una vez revisado el Informe Técnico, la documentación habilitante constante en el expediente, la escritura pública de compraventa debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Pucará, el certificado de gravámenes Nro. 0458-2026, el Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS) Nro. 1460, el Certificado de Permiso de Uso y Ocupación de Suelo Nro. 0000995, los certificados de no adeudar al GAD Municipal de Pucará, el pago predial 2026 y los levantamientos topográficos elaborados por el Ing. Christhopher Orellana (registro Senescyt 1007-2023-2610243 y registro municipal I-201), 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, así como al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y al Plan de Uso y Gestión del Suelo vigentes. Del análisis técnico efectuado por la Jefatura de Avalúos y Catastros determina que el predio, con una superficie total de 32.964,651 m², se encuentra emplazado en el Polígono de Intervención Territorial AU01 – Suelo Rural de Expansión Urbana Nivel 1, cuyas determinantes establecen lote mínimo de 500 m² y frente mínimo de 20 metros, verificándose que la propuesta de fraccionamiento en dos lotes: Lote 1: 6.837,621 m² Lote 2: 26.127,030 m² CUMPLE con las determinantes establecidas en la normativa aplicable. Asimismo, conforme consta en el apartado de CONCLUSIONES del Informe Técnico Nro. 007-AYC-RC-2026, el fraccionamiento es procedente al cumplir con los parámetros técnicos y normativos vigentes; y en el numeral 6 del mismo informe se RECOMIENDA realizar los procesos administrativos correspondientes para la emisión de la Resolución a nombre del Sr. Luis Alejandro Aucay Yanes. En virtud de lo expuesto, esta Dirección APRUEBA el informe técnico y la planimetría remitida por la Jefatura de Avalúos y Catastros, y recomienda se continúe con el procedimiento administrativo correspondiente para

la elaboración de la Resolución de fraccionamiento, conforme a lo establecido en la ordenanza vigente.

Que, mediante INFORME TÉCNICO Nro. 007-AYC-RC-2026, de fecha Pucará, 12 de mayo de 2026, Suscrito por: Arq. Roberto Cañarte Sarango. JEFE DE AVALÚOS Y CATASTROS. ASUNTO: FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO DEL SR. LUIS ALEJANDRO AUCAY YANES.

ANTECEDENTES.

Mediante **Solicitud de trámite Nro. 0012353**, recibido con fecha **Pucará, 13 de abril de 2026**, y como profesional responsable del levantamiento topográfico el Ing. Christopher Orellana, en el cual solicitan el fraccionamiento del predio con **clave catastral 0106500840960**, predio ubicado en el sector San Francisco, acorde al plano presentado por el Sr. Luis Alejandro Aucay Yanes.

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. 12353, se procede a verificar la documentación ingresada por el Sr. Luis Alejandro Aucay Yanes.

- Certificados de no adeudar al GADM Pucará a nombre del Sr. Luis Alejandro Aucay Yanes.
- Pago predial 2026 con clave catastral: **0106500840960** a nombre del Sr. Luis Alejandro Aucay Yanes.
- Informe de Permiso de Uso y Ocupación de suelo No. 0000995 del predio con clave catastral Nro. **0106500840960**
- Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS) Nro. 1460 del predio con clave catastral Nro. **0106500840960**; correspondiente a las determinantes del PIT: AU01, de Suelo Rural de Expansión Urbana – Nivel 1.
- Levantamientos topográficos del predio, propiedad de Sr. Luis Alejandro Aucay Yanes, elaborados por el Ing. Christopher Orellana, con registro Senescyt: 1007-2023-2610243 y registro municipal: I-201.
- Escritura pública de Compraventa celebrada el 12 de diciembre del 2019 ante mi Doctora Ruth Elizaneth Astudillo Villa, Notaria Pública Primera del Cantón Pucará, otorgada por la Sra. Barzallo Valverde Lucía Amparito y Aucay Yanez Julio César, e inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pucará en fecha 12 de diciembre del 2019 con el número 259.
- Certificado número: 0458-2026, otorgado por el Registro de la Propiedad del cantón

Pucará, de fecha 31 de marzo 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 Compraventa celebrada el 12 de diciembre del 2019 ante mi Doctora Ruth Elizaneth Astudillo Villa, Notaria Pública Primera del Cantón Pucará, otorgada por la Sra. Barzallo Valverde Lucía Amparito y Aucay Yanez Julio César, e inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pucará en fecha 12 de diciembre del 2019 con el número 259.

Acorde al Certificado de gravámenes No. 0458-2026 de fecha 31 de marzo 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. 1460 del predio con clave catastral Nro. **0106500840960**; correspondiente a las determinantes del PIT: AU01, de Suelo Rural de Expansión Urbana – Nivel 1.

De acuerdo al levantamiento topográfico presentado por el Ing. Christopher Orellana, en el cual especifica que el predio está conformado por un cuerpo de terreno, predio con clave catastral **0106500840960** y una superficie de 32.964,651 m².

Determinantes establecidas en el PDyOT 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) AU01, Suelo rural de Expansión Urbana - Nivel 1, en la que establece las siguientes determinantes: lote mínimo 500 m² 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 6.837,621 m²
- El LOTE 2 con una superficie de 26.127,030 m²

Por lo que, el proyecto de fraccionamiento del terreno que conforma la Escritura pública del Sr. Luis Alejandro Aucay Yanes, **SI CUMPLE** con las determinantes establecidas en el AU01 del Cuerpo de terreno.

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 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).

Certificado de afecciones.

Adicionalmente, en el Certificado De Permiso De Uso Y Ocupación De Suelo No. 0000995, 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.

a) 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.

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

Superficie: **6.837,621 m²**

Informe de linderación:

Norte: Con Rosario Marlene Carmona Carmona, de P1 a P2 en 62.94m, con José Bolívar Carmona Redrován, de P2 a P3 en 26.73m, con Luis Alberto Cedillo Márquez, de P3 a P4 en 29.66m.

Sur: Con Lote 2, de P5 a P6 en 59.67m.

Este: Con Lote 2, de P4 a P5 en 83.86m.

Oeste: Con Herederos de María Adela Reyes Reyes, de P6 a P7 en 23.17m, de P7 a P8 en 30.97m, con Herederos de María Adela Reyes Reyes, de P8 a P9 en 24.64m, de P9 a P1 en 5.34m.

LOTE 2

Superficie: **26.127,030 m²**

Informe de linderación:

Norte: Con Luis Alberto Cedillo Márquez, de P1 a P2 en 65.35m.

Sur: Con vía Tipoloma - Pucará, de P5 a P6 en 31.67m, de P6 a P7 en 25.24m, de P7 a P8 en 14.29m.

Este: Con Rigoberto Hermel Pesantez Pesantez, de P2 a P3 en 53.84m, con Zoila Rosario Córdova Berrezueta, de P3 a P4 en 54.68, con Zoila Rosario Córdova Berrezueta, de P4 a P5 en 162.96m.

Oeste: Con Luis Alejandro Aucay Yanez, de P8 a P9 en 73.35m, con Herederos de María Adela Reyes Reyes, de P9 a P10 en 64.47, con Lote 1, de P10 a P11 en 59.67m, con Lote 1, de P11 a P1 en 83.86m.

***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 Ing. Christopher Orellana, con registro Senescyt: 1007-2023-2610243 y registro municipal: I-201; cuentan con la información necesaria para la propuesta de fraccionamiento del lote catastrado con clave **0106500840960**.
- El fraccionamiento correspondientes al cuerpo de terreno **SI CUMPLE** con las determinantes establecidas en el PIT AU01, Suelo Rural de expansión urbana – Nivel 1, por lo tanto es procedente realizar el fraccionamiento objeto del trámite.
- Se entregan las respectivas observaciones con fecha 07 de mayo de 2026, por el profesional Ing. Christopher Orellana, mediante solicitud de trámite 0012507.

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. Luis Alejandro Aucay Yanes.

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 l), de la Constitución del Ecuador, determina que: “Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados”

Que, Art. 226 de la norma citada señala que: “Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”.

Que, el Artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que “Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana”;

Que, el Artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, establece en su parte pertinente que “Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales

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

Que, el Artículo 425 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que “El orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: La Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos.”

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

Que, Art. 5 de la norma citada señala que: “La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo

su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes. Esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria. En ningún caso pondrá en riesgo el carácter unitario del Estado y no permitirá la secesión del territorio nacional”;

Que, de acuerdo al artículo 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), “Ninguna función del Estado ni autoridad extraña podrá interferir en la autonomía política, administrativa y financiera propia de los gobiernos autónomos descentralizados, salvo lo prescrito por la Constitución y las leyes de la República.”

Que, de acuerdo al artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), “Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.”

Que, las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal en los siguientes literales del artículo 54, literal f de COOTAD, determina: “a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; 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, 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).

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”.

De las cesiones,

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, Mediante Memorando Nro. GADMP-SC-2026-0039-M, de fecha Pucará, 24 de mayo 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 vicealcal del. Sra. María Ubaldina Pesantez Cedillo. Concejal. ASUNTO: CONVOCATORIA A SESIÓN ORDINARIA Nro. 0159-2026. 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 26 de mayo 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. 0158-2026, de fecha 19 de mayo del año dos mil veintiséis. 6.- Conocimiento y Aprobación del Acta de sesión Extraordinaria de Concejo, de fecha 20 de mayo del año dos mil veintiséis. 7.- Conocimiento y Aprobación en primer debate de la sexta reforma al presupuesto 2026 de traspasos de crédito a fin de cumplir con la Ley Orgánica Reformatoria al COOTAD. 8.- Conocimiento y Aprobación del trámite Nro. 11366, de Regularización de títulos de cuerpo cierto carente de cabida o cuya descripción de linderos no sean suficientes para su cálculo del predio del Sr. Vinicio Salvador León Sangurima y Sra. Hilda mercedes Aucay Barzallo, mismos que manifiestan estar en posesión del bien en forma libre, pacífica, pública, e ininterrumpida por más de doce años. 9.- Conocimiento, análisis y recomendación del trámite Nro. 0012353, para el proceso de fraccionamiento del predio del Sr. Luis Alejandro Aucay Yáñez, del inmueble identificado con clave catastral Nro. 0106500840960, ubicado en el sector San Francisco. 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 0106500840960, predio ubicado en el sector San Francisco, acorde al plano presentado por el Sr. Luis Alejandro Aucay Yanes. Mediante Escritura pública de Compraventa celebrada el 12 de diciembre del 2019 ante mi Doctora Ruth Elizaneth Astudillo Villa, Notaria Pública Primera del Cantón Pucará, otorgada por la Sra. Barzallo Valverde Lucía Amparito y Aucay Yanez Julio César, e inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pucará en fecha 12 de diciembre del 2019 con el número 259.*

Acorde al Certificado de gravámenes No. 0458-2026 de fecha 31 de marzo 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. 1460 del predio con clave catastral Nro. 0106500840960; correspondiente a las determinantes del PIT: AU01, de Suelo Rural de Expansión Urbana – Nivel 1.

De acuerdo al levantamiento topográfico presentado por el Ing. Christopher Orellana, en el cual especifica que el predio está conformado por un cuerpo de terreno, predio con clave catastral 0106500840960 y una superficie de 32.964,651 m².

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** Superficie: **6.837,621 m²**. Informe de linderación:**Norte:** Con Rosario Marlene Carmona Carmona, de P1 a P2 en 62.94m, con José Bolívar Carmona Redrován, de P2 a P3 en 26.73m, con Luis Alberto Cedillo Márquez, de P3 a P4 en 29.66m. **Sur:** Con Lote 2, de P5 a P6 en 59.67m. **Este:** Con Lote 2, de P4 a P5*

en 83.86m. **Oeste:** Con Herederos de María Adela Reyes Reyes, de P6 a P7 en 23.17m, de P7 a P8 en 30.97m, con Herederos de María Adela Reyes Reyes, de P8 a P9 en 24.64m, de P9 a P1 en 5.34m. **LOTE 2** Superficie: **26.127,030 m2**. Informe de linderación: **Norte:** Con Luis Alberto Cedillo Márquez, de P1 a P2 en 65.35m. **Sur:** Con vía Tipoloma - Pucará, de P5 a P6 en 31.67m, de P6 a P7 en 25.24m, de P7 a P8 en 14.29m. **Este:** Con Rigoberto Hermel Pesantez Pesantez, de P2 a P3 en 53.84m, con Zoila Rosario Córdova Berrezueta, de P3 a P4 en 54.68, con Zoila Rosario Córdova Berrezueta, de P4 a P5 en 162.96m. **Oeste:** Con Luis Alejandro Aucay Yanez, de P8 a P9 en 73.35m, con Herederos de María Adela Reyes Reyes, de P9 a P10 en 64.47, con Lote 1, de P10 a P11 en 59.67m, con Lote 1, de P11 a P1 en 83.86m.

Art. 2. DISPONER a Secretaría General, proceda con la notificación formal del contenido de la presente Resolución al interesado y a las dependencias administrativas competentes, para su conocimiento, ejecución y estricto cumplimiento.

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

Para constancia de lo resuelto firman en unidad de acto.

Arq. Adrián Berrezueta Barreto
ALCALDE GADM-PUCARÁ

Abg. Joe Belart Espinoza Espinoza
SECRETARIO DEL I. CONCEJO

Lcdo. Vicente Araujo Cedillo
CONCEJAL

Lcdo. Humberto Berrezueta Duran
CONCEJAL

Lcdo. Rodrigo León León
CONCEJAL

Sr. Jorge Augusto Redrován Berrezueta
CONCEJAL

Sra. María Ubaldina Pesantez Cedillo .
CONCEJALA