

RESOLUCIÓN DE CONCEJO

RC-0158-2026

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

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Que, Mediante **Solicitud de trámite Nro. 11875**, recibido con fecha **Pucará, 28 de enero de 2026**, y como profesional responsable del levantamiento topográfico la Arq. Angie Brigitte Ávila Sarate, en el cual solicitan el fraccionamiento del predio con **clave catastral 0106500840632**, predio ubicado en el sector de San Miguel-Palmar, acorde al plano presentado por el Sr. Vinicio Salvador León Sangurima y Sra. Hilda Mercedes Aucay Barzallo.

Que, mediante Memorando Nro. GADMP-DPYPES-2026-0333-M, de fecha Pucará, 13 de mayo de 2026, suscrito por el Ing. Adrian David Arce Pindo. DIRECTOR DE PROYECTOS Y PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA SOSTENIBLE. PARA: Sr. Arq. Adrian Gustavo Berrezueta Barreto. Alcalde del GAD Municipal Pucará. ASUNTO: FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO DEL SR. VINICIO SALVADOR LEÓN SANGURIMA Y SRA. HILDA MERCEDES AUCAY BARZALLO. En su parte pertinente menciona lo siguiente: En atención al Memorando Nro. GADMP-JAYC-2026-0189-M, de fecha 12 de mayo de 2026, mediante el cual se remite el Informe Técnico Nro. 008-AYC-RC-2026 y el expediente administrativo correspondiente al trámite de FRACCIONAMIENTO del predio con clave catastral Nro. 0106500840632, ubicado en el sector San Miguel – Palmar, parroquia Pucará, cantón Pucará, de propiedad del Sr. Vinicio Salvador León Sangurima y Sra. Hilda Mercedes Aucay Barzallo, me permito informar lo siguiente: Una vez revisado el Informe Técnico, la documentación habilitante constante en el expediente, la Escritura otorgada mediante Resolución Administrativa Nro. 0045-AL-GADMP-2025 e inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Pucará, el certificado de gravámenes No. 0086-2026, el Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS) Nro. 1378, el Informe de Permiso de Uso y Ocupación de Suelo No. 0000893, así como los levantamientos topográficos elaborados por profesional competente, se verifica que el trámite se enmarca en lo establecido en la Ordenanza para Regularizar las Urbanizaciones y Fraccionamiento del Suelo Urbano y Rural del Cantón Pucará, el PDyOT y el PUGS vigentes. Del análisis técnico se determina que el predio cuenta con una superficie total de 117.894,36 m², conformado por dos cuerpos de terreno, y que la propuesta de fraccionamiento plantea tres lotes cuyas superficies cumplen con las determinantes establecidas en los Polígonos de Intervención Territorial PR16 y PR10, correspondientes a Asentamientos Rurales Agroproductivos. Asimismo, conforme consta en el análisis técnico, el fraccionamiento no se destina a procesos de urbanización, por lo que se acoge a las excepciones previstas en la normativa vigente respecto a cesión obligatoria de áreas verdes para tierras rurales fraccionadas con fines de partición o venta, siempre que no impliquen transformación de uso urbano. Conforme consta en las conclusiones del Informe Técnico Nro. 008-AYC-RC-2026, el proyecto de fraccionamiento CUMPLE con las disposiciones legales y técnicas aplicables; y en el apartado correspondiente se RECOMIENDA continuar con el procedimiento administrativo para su aprobación. En virtud de lo expuesto, esta Dirección APRUEBA el Informe Técnico y la planimetría presentada, y recomienda se continúe con el

procedimiento administrativo correspondiente, a fin de que Procuraduría Síndica emita el informe jurídico respectivo y se eleve para conocimiento y resolución del Ilustre Concejo Municipal, conforme lo establece la ordenanza vigente.

Que, mediante INFORME TÉCNICO Nro. 008-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. VINICIO SALVADOR LEÓN SANGURIMA Y SRA. HILDA MERCEDES AUCAY BARZALLO.

ANTECEDENTES.

Mediante **Solicitud de trámite Nro. 11875**, recibido con fecha **Pucará, 28 de enero de 2026**, y como profesional responsable del levantamiento topográfico la Arq. Angie Brigitte Ávila Sarate, en el cual solicitan el fraccionamiento del predio con **clave catastral 0106500840632**, predio ubicado en el sector de San Miguel-Palmar, acorde al plano presentado por el Sr. Vinicio Salvador León Sangurima y Sra. Hilda Mercedes Aucay Barzallo.

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. 11875, se procede a verificar la documentación ingresada por el Sr. Vinicio Salvador León Sangurima y Sra. Hilda Mercedes Aucay Barzallo.

- Certificados de no adeudar al GADM Pucará, a nombre del Sr. Vinicio Salvador León Sangurima y Sra. Hilda Mercedes Aucay Barzallo.
- Pago predial 2026 con clave catastral: **0106500840632** a nombre del Sr. Vinicio Salvador León Sangurima.
- Informe de Permiso de Uso y Ocupación de suelo No. 0000893 del predio con clave catastral Nro. **0106500840632**;
- Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS) Nro. 1378 del predio con clave catastral Nro. **0106500840632**; correspondiente a las determinantes del PIT: PR16, Asentamientos Rurales Agroproductivos.
- Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS) Nro. 1378 del predio con clave catastral Nro. **0106500840632**; correspondiente a las determinantes del PIT: PR10, Asentamientos Rurales Agroproductivos.
- Levantamientos topográficos del predio, propiedad del Sr. Vinicio Salvador León Sangurima, elaborados por la Arq. Angie Brigitte Ávila Sarate, con registro Senescyt: 1007-2024-2811072 y registro municipal: A-202.
- Escritura mediante Resolución Administrativa Nro. 0045-AL-GADMP-2025, celebrada el 22 de abril del 2025 ante mi Doctor Italo Mejía Palma, Notario Público Primero del

Cantón Pucará, otorgada por Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pucará, e inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pucará en fecha 22 de abril del 2025 con el número 14.

- Certificado número: 0086-2026, otorgado por el Registro de la Propiedad del cantón Pucará, de fecha 15 de enero de 2026.
- Resolución Administrativa Nro. 0045-AL-GADMP-2025, de fecha 04 de abril del 2025, de Regularización de derechos y acciones singulares a cuerpo cierto, donde resuelve APROBAR la regularización del Sr. Vinicio Salvador León Sangurima con C.I.: 0704037639 y Sra. Hilda Mercedes Aucay Barzallo con C.I.: 0704037498, predio identificado con la clave catastral 0106500840632.

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 mediante Resolución Administrativa Nro. 0045-AL-GADMP-2025, celebrada el 22 de abril del 2025 ante mi Doctor Italo Mejía Palma, Notario Público Primero del Cantón Pucará, otorgada por Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pucará, e inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pucará en fecha 22 de abril del 2025 con el número 14.

Acorde al Certificado de gravámenes No. número: 0086-2026, otorgado por el Registro de la Propiedad del cantón Pucará, de fecha 15 de enero de 2026.

Resolución Administrativa Nro. 0045-AL-GADMP-2025, de fecha 04 de abril del 2025, de Regularización de derechos y acciones singulares a cuerpo cierto, donde resuelve APROBAR la regularización del Sr. Vinicio Salvador León Sangurima con C.I.: 0704037639 y Sra. Hilda Mercedes Aucay Barzallo con C.I.: 0704037498, predio identificado con la clave catastral 0106500840632.

Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS) Nro. 1378 del predio con clave catastral Nro. **0106500840632**; correspondiente a las determinantes del PIT: PR16, Asentamientos rurales agroproductivos.

Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS) Nro. 1378 del predio con clave catastral Nro. **0106500840632**; correspondiente a las determinantes del PIT: PR10, Asentamientos rurales agroproductivos.

De acuerdo al levantamiento topográfico presentado por la Arq. Angie Brigitte Ávila Sarate, en el cual especifica que el predio está conformado por dos cuerpos de terreno, predio con clave catastral **0106500840632** y una superficie de 117.894,36 m².

Determinantes establecidas en el PDyOT y PUGS.

El terreno se encuentra conformado por dos cuerpos de terreno, el mismo que se emplaza en un polígono PIT (Polígono de Intervención Territorial) PR16, Asentamientos rurales agroproductivos, en la que establece las siguientes determinantes: lote mínimo 20.000,00 m²

con un frente mínimo de 100m y polígono PIT (Polígono de Intervención Territorial) PR10, Asentamientos rurales agroproductivos, en la que establece las siguientes determinantes: lote mínimo 500.000,00 m² con un frente mínimo de 450m. Y, acorde a los levantamientos topográficos presentados, la propuesta de fraccionamiento plantea 3 lotes correspondiente al Cuerpo 1 y Cuerpo 2 del terreno:

- El LOTE 1 con una superficie de 49.098,97 m², correspondiente al Cuerpo 1.
- El LOTE 1 con una superficie de 35.158,05 m², correspondiente al Cuerpo 2.
- El LOTE 2 con una superficie de 33.637,34 m², correspondiente al Cuerpo 2.

Por lo que, el proyecto de fraccionamiento del terreno que conforma la Escritura mediante Resolución Administrativa Nro. 0045-AL-GADMP-2025, del Sr. Vinicio Salvador León Sangurima y Sra. Hilda Mercedes Aucay Barzallo, **SI CUMPLE** con las determinantes establecidas en el PIT PR16 y PR10 del Cuerpo de terreno.

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

Artículo 216. - De los Fraccionamientos del Suelo Urbano y Rural. - Son las divisiones, lotizaciones y urbanizaciones que están sujetas a las disposiciones establecidas en esta Ordenanza, lo que determina el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso Y Gestión de suelo (LOOTUGS).

Certificado de afecciones.

Adicionalmente, en el Informe De Permiso De Uso Y Ocupación De Suelo No. 0000893, 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 receptar usos urbanos, se deberá realizar las cesiones obligatorias de suelo para áreas verdes y equipamientos comunitarios de acuerdo a lo establecido en el marco legal vigente y esta ordenanza.

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

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

Artículo 230. - Porcentaje del Área Verde Fraccionada.

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

PROYECTO DE FRACCIONAMIENTO.

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 CORRESPONDIENTE AL CUERPO 1:

Superficie: **49.098,97 m²**

Informe de linderación:

Norte: Con vía pública a Pucará, de P1 a P2 en 93.86m, de P2 a P3 en 93.70m, de P3 a P4 en 110.34m.

Sur: Con camino público, de P5 a P6 en 46.68m, de P6 a P7 en 61.44m, de P7 a P8 en 92.72m, de P8 a P9 en 67.58m, de P9 a P10 en 76.22m.

Este: Con Vinicio Salvador León Sangurima, de P4 a P5 en 155.51m.

Oeste: Con Segundo Daniel Morocho Guamán, de P10 a P1 en 117.63m.

LOTE 1 CORRESPONDIENTE AL CUERPO 2:

Superficie: **35.158,05 m²**

Informe de linderación:

Norte: Con camino público, de P1 a P2 en 60.72m, de P2 a P3 en 42.85m.

Sur: Con canal de riego Eloy Alfaro, de P7 a P8 en 48.88m, de P8 a P9 en 25.00m, de P9 a P10 en 34.08m, de P10 a P11 en 19.00m, de P11 a P12 en 51.35m, de P12 a P13 en 86.41m.

Este: Con camino público, de P3 a P4 en 65.04m, de P4 a P5 en 61.33m, de P5 a P6 en 93.52m, de P6 a P7 en 35.06m.

Oeste: Con Lote 2, de P13 a P1 en 240.62m.

LOTE 2 CORRESPONDIENTE AL CUERPO 2:

Superficie: **33.637,34 m²**

Informe de linderación:

Norte: Con camino público, de P1 a P2 en 92.13m.

Sur: Con Miguel Ángel Yanez Yanez, de P3 a P4 en 7.98m, de P4 a P5 en 18.70m, de P5 a P6 en 12.67m, de P6 a P7 en 24.59m, de P7 a P8 en 8.26m, de P8 a P9 en 27.76m, de P9 a P10 en 64.13m, de P10 a P11 en 107.45m.

Este: Con Lote 1, de P2 a P3 en 240.62m.

Oeste: Con camino privado, de P11 a P12 en 77.26m, de P12 a P13 en 135.42m, de P13 a P1 en 66.91m.

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 Sr. Vinicio Salvador León Sangurima, elaborados por la Arq. Angie Brigitte Ávila Sarate, con registro Senescyt: 1007-2024-2811072 y registro municipal: A-202; cuentan con la información necesaria para la propuesta de fraccionamiento del lote catastrado con clave **0106500840632**.
- El fraccionamiento correspondientes al CUERPO DE TERRENO, **SI CUMPLE** con las determinantes establecidas en el polígono PIT PR16, Asentamientos rurales agroproductivos y polígono PIT PR10, Asentamientos rurales agroproductivos, por lo tanto es procedente realizar el fraccionamiento objeto del trámite.
- El predio a fraccionar intersecta dos PIT, polígono PIT PR16, Asentamientos rurales agroproductivos, en la que establece las siguientes determinantes: lote mínimo 20.000,00 m² con un frente mínimo de 100m y polígono PIT PR10, en la que establece las siguientes determinantes: lote mínimo 500.000,00 m² con un frente mínimo de 450m Asentamientos rurales agroproductivos (el cual se va a fraccionar).
- Con fecha 05 de mayo de 2026 se presenta la segunda observación por la Arq. Angie Brigitte Ávila Sarate, emitida con fecha Pucará, 20 de abril de 2026.

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. Vinicio Salvador León Sangurima y Sra. Hilda Mercedes Aucay Barzallo.

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 concejales

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, 02 de junio 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 del. Sra. María Ubaldina Pesantez Cedillo. Concejal. ASUNTO: CONVOCATORIA A SESIÓN ORDINARIA Nro. 0160-2026. 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 02 de junio 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. 0159-2026, de fecha 26 de mayo del año dos mil veintiséis. 6.- Conocimiento y Aprobación

del Acta de sesión Extraordinaria de Concejo, de fecha 28 de mayo del año dos mil veintiséis. 7.- Conocimiento y Aprobación del trámite Nro. 11875, de fraccionamiento del predio con clave catastral 0106500840632, predio ubicado en el sector de San Miguel - Palmar, acorde al plano presentado por el Sr. Vinicio Salvador León Sangurima y Sra. Hilda Mercedes Aucay Barzallo. 8.- Conocimiento, y Aprobación del trámite Nro. 0011396, para el proceso de regularización de títulos de cuerpo cierto carentes de cabida o cuya descripción de linderos no sean suficientes para su cálculo del predio con clave catastral 0106500490138 ubicado en Pucará – Parroquia Pucará, sector Chonta, actualmente se encuentra catastrado a nombre de la Sra. Rosa Amparito Berrezueta Chávez con C. I: 0702344649, misma que manifiestan estar en posesión del bien en forma libre, pacífica, pública e ininterrumpida por más de cinco años. 9.- Conocimiento y Aprobación del trámite Nro. 0011891 para el proceso de titularización y regularización del predio a favor del Sr. Wilfrido Ruperto Delgado Barzallo y Sra. Felicia Ernestina Pesantez Pesantez. Bien inmueble con clave catastral 0106500840007 - 0106500840006 ubicado en Pucará – Parroquia Pucará, sector Pelincay, actualmente se encuentra catastrado a nombre del Sr. Wilfrido Ruperto Delgado Barzallo con C.I: 0100564913, mismo que manifiesta estar en posesión del bien en forma libre, pacífica, pública, e ininterrumpida por más de cincuenta años. 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 0106500840632, predio ubicado en el sector San Francisco, acorde al plano presentado por el Sr. Vinicio Salvador León Sangurima y Sra. Hilda Mercedes Aucay Barzallo. Predio ubicado en el sector de San Miguel-Palmar, cantón Pucará, provincia del Azuay.*

Escritura mediante Resolución Administrativa Nro. 0045-AL-GADMP-2025, celebrada el 22 de abril del 2025 ante mi Doctor Italo Mejía Palma, Notario Público Primero del Cantón Pucará, otorgada por Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pucará, e inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pucará en fecha 22 de abril del 2025 con el número 14.

Acorde al Certificado de gravámenes No. número: 0086-2026, otorgado por el Registro de la Propiedad del cantón Pucará, de fecha 15 de enero de 2026.

Resolución Administrativa Nro. 0045-AL-GADMP-2025, de fecha 04 de abril del 2025, de Regularización de derechos y acciones singulares a cuerpo cierto, donde resuelve APROBAR la regularización del Sr. Vinicio Salvador León Sangurima con C.I.: 0704037639 y Sra. Hilda Mercedes Aucay Barzallo con C.I.: 0704037498, predio identificado con la clave catastral 0106500840632.

Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS) Nro. 1378 del predio con clave catastral Nro. 0106500840632; correspondiente a las determinantes del PIT: PR16, Asentamientos rurales agroproductivos.

Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS) Nro. 1378 del predio con clave catastral Nro. 0106500840632; correspondiente a las determinantes del PIT: PR10, Asentamientos rurales agroproductivos.

De acuerdo al levantamiento topográfico presentado por la Arq. Angie Brigitte Ávila Sarate, en el cual especifica que el predio está conformado por dos cuerpos de terreno, predio con clave catastral 0106500840632 y una superficie de 117.894,36 m².

PROYECTO DE FRACCIONAMIENTO.

LOTE 1 CORRESPONDIENTE AL CUERPO 1:

Superficie: 49.098,97 m²

Informe de linderación:

Norte: Con vía pública a Pucará, de P1 a P2 en 93.86m, de P2 a P3 en 93.70m, de P3 a P4 en 110.34m.

Sur: Con camino público, de P5 a P6 en 46.68m, de P6 a P7 en 61.44m, de P7 a P8 en 92.72m, de P8 a P9 en 67.58m, de P9 a P10 en 76.22m.

Este: Con Vinicio Salvador León Sangurima, de P4 a P5 en 155.51m.

Oeste: Con Segundo Daniel Morocho Guamán, de P10 a P1 en 117.63m.

LOTE 1 CORRESPONDIENTE AL CUERPO 2:

Superficie: 35.158,05 m²

Informe de linderación:

Norte: Con camino público, de P1 a P2 en 60.72m, de P2 a P3 en 42.85m.

Sur: Con canal de riego Eloy Alfaro, de P7 a P8 en 48.88m, de P8 a P9 en 25.00m, de P9 a P10 en 34.08m, de P10 a P11 en 19.00m, de P11 a P12 en 51.35m, de P12 a P13 en 86.41m.

Este: Con camino público, de P3 a P4 en 65.04m, de P4 a P5 en 61.33m, de P5 a P6 en 93.52m, de P6 a P7 en 35.06m.

Oeste: Con Lote 2, de P13 a P1 en 240.62m.

LOTE 2 CORRESPONDIENTE AL CUERPO 2:

Superficie: 33.637,34 m²

Informe de linderación:

Norte: Con camino público, de P1 a P2 en 92.13m.

Sur: Con Miguel Ángel Yanez Yanez, de P3 a P4 en 7.98m, de P4 a P5 en 18.70m, de P5 a P6 en 12.67m, de P6 a P7 en 24.59m, de P7 a P8 en 8.26m, de P8 a P9 en 27.76m, de P9 a P10 en 64.13m, de P10 a P11 en 107.45m.

Este: Con Lote 1, de P2 a P3 en 240.62m.

Oeste: Con camino privado, de P11 a P12 en 77.26m, de P12 a P13 en 135.42m, de P13 a P1 en 66.91m.

Art. 2. DISPONER a Secretaría General, proceda con la notificación formal del contenido de la presente Resolución a los interesados 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 nueve 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

