

RESOLUCIÓN DE CONCEJO

RC-0164-2026

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

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Que, Mediante **Solicitud de trámite Nro. 12246**, recibido con fecha **Pucará, 26 de marzo de 2026**, y como profesional responsable del levantamiento topográfico la Arq. Renato Márquez Barreto, en el cual solicitan el fraccionamiento del predio con **clave catastral 0106500380052**, predio ubicado en el sector de Tipoloma, acorde al plano presentado por el Sr. Manuel Rigoberto Márquez Cedillo y Sra. Mariana de Jesús Márquez Pesantez.

Que, mediante Memorando Nro. GADMP-DPYPES-2026-0400-M, de fecha Pucará, 03 de junio de 2026, suscrito por el Ing. Adrián David Arce Pindo. DIRECTOR DE PROYECTOS Y PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA SOSTENIBLE. En su parte pertinente menciona lo siguiente: En atención al Memorando Nro. GADMP-JAYC-2026-0212-M, de fecha 27 de mayo de 2026, mediante el cual se remite el Informe Técnico Nro. 009-AYC-RC-2026 y el expediente administrativo correspondiente al trámite de FRACCIONAMIENTO del predio con clave catastral Nro. 0106500380052, ubicado en el sector Tipoloma, cantón Pucará, de propiedad del Sr. Manuel Rigoberto Márquez Cedillo y Sra. Mariana de Jesús Márquez Pesantez, 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. 0014-AL-GADMP-2026 e inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Pucará, el certificado de gravámenes No. 0336-2026, el Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS) Nro. 1446, el Informe de Permiso de Uso y Ocupación de Suelo No. 0001010, 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 PDOT y el PUGS vigentes. Del análisis técnico se determina que el predio cuenta con escritura debidamente regularizada mediante Resolución Administrativa Nro. 0045-AL-GADMP-2025 de aclaración y rectificación de superficies, y que la propuesta de fraccionamiento presentada cumple con las determinantes técnicas y legales aplicables conforme a la normativa vigente. Asimismo, conforme consta en el análisis técnico, se ha considerado la solicitud presentada respecto a la aplicación de la cesión de área de contribución comunitaria, la cual deberá ser valorada conforme a las disposiciones establecidas en la ordenanza vigente y la naturaleza del fraccionamiento propuesto. Conforme consta en las conclusiones del Informe Técnico Nro. 009-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. 009-AYC-RC-2026, de fecha Pucará, 27 de mayo de 2026, Suscrito por: Arq. Roberto Cañarte Sarango. JEFE DE AVALÚOS Y CATASTROS. ASUNTO: FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO DEL SR. MANUEL RIGOBERTO MÁRQUEZ CEDILLO Y SRA. MARIANA DE JESUS MÁRQUEZ PESANTEZ.

ANTECEDENTES.

Mediante **Solicitud de trámite Nro. 12246**, recibido con fecha **Pucará, 26 de marzo de 2026**, y como profesional responsable del levantamiento topográfico la Arq. Renato Márquez Barreto, en el cual solicitan el fraccionamiento del predio con **clave catastral 0106500380052**, predio ubicado en el sector de Tipoloma, acorde al plano presentado por el Sr. Manuel Rigoberto Márquez Cedillo y Sra. Mariana de Jesús Márquez Pesantez.

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. 12246, se procede a verificar la documentación ingresada por el Sr. Manuel Rigoberto Márquez Cedillo y Sra. Mariana de Jesús Márquez Pesantez.

- Certificados de no adeudar al GADM Pucará, a nombre del Sr. Manuel Rigoberto Márquez Cedillo y Sra. Mariana de Jesús Márquez Pesantez.
- Pago predial 2026 con clave catastral: **0106500380052** a nombre del Sr. Manuel Rigoberto Márquez Cedillo y Sra. Mariana de Jesús Márquez Pesantez.
- Informe de Permiso de Uso y Ocupación de suelo No. 0001010 del predio con clave catastral Nro. **0106500380052**
- Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS) Nro. 1446 del predio con clave catastral Nro. **0106500380052**; correspondiente a las determinantes del PIT: C032, Suelo Rural de expansión Urbana.
- Levantamientos topográficos del predio, propiedad del Sr. Manuel Rigoberto Márquez Cedillo y Sra. Mariana de Jesús Márquez Pesantez., elaborados por el Arq. Renato Márquez Barreto, con registro Senescyt: 1029-2024-2880984 y registro municipal: A-227.
- Escritura mediante Resolución Administrativa Nro. 0014-AL-GADMP-2026, celebrada el 02 de marzo del 2026 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 03 de marzo del 2026 con el número 06.
- Certificado número: 0336-2026, otorgado por el Registro de la Propiedad del cantón

Pucará, de fecha 09 de marzo de 2026.

- Resolución Administrativa Nro. 0045-AL-GADMP-2025, de fecha 28 de enero del 2026, de Aclaración y rectificación de superficies, donde resuelve APROBAR la regularización Sr. Manuel Rigoberto Márquez Cedillo y Sra. Mariana de Jesús Márquez Pesantez, predio identificado con la clave catastral **0106500380052**.
- En base al oficio s/n, de fecha 04 de mayo de 2026, suscrito por el Arq. Reanto Márquez Barreto en su parte pertinente manifiesta:

“(...) solicito de la manera más comedida se considere la aprobación del fraccionamiento sin la exigencia de cesión de área de contribución comunitaria del área total de los 4 cuerpos si no que se considere solamente en referencia al cuerpo 1 donde se plantea 4 lotes, en apego a la normativa legal vigente y a la naturaleza del presente caso.”

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. 0014-AL-GADMP-2026, celebrada el 02 de marzo del 2026 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 03 de marzo del 2026 con el número 06.

Acorde al Certificado de gravámenes No. número: 0336-2026, otorgado por el Registro de la Propiedad del cantón Pucará, de fecha 09 de marzo de 2026.

Resolución Administrativa Nro. 0045-AL-GADMP-2025, de fecha 28 de enero del 2026, de Aclaración y rectificación de superficies, donde resuelve APROBAR la regularización del Sr. Manuel Rigoberto Márquez Cedillo y Sra. Mariana de Jesús Márquez Pesantez, predio identificado con la clave catastral **0106500380052**.

Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS) Nro. 1446 del predio con clave catastral Nro.

0106500380052; correspondiente a las determinantes del PIT: C032, Suelo Rural de expansión urbana.

De acuerdo al levantamiento topográfico presentado por el Arq. Renato Márquez Barreto, en el cual especifica que el predio está conformado por dos cuerpos de terreno, predio con clave catastral **0106500380052** y una superficie de 32.363,03 m².

Determinantes establecidas en el PDyOT y PUGS.

El terreno se encuentra conformado por cuatro cuerpos de terreno, el mismo que se emplaza en un polígono PIT (Polígono de Intervención Territorial) C032, Suelo Rural de expansión

urbana en la que establece las siguientes determinantes: lote mínimo 500,00 m² con un frente mínimo de 20m.

Y, acorde a los levantamientos topográficos presentados, la propuesta de fraccionamiento plantea 4 lotes correspondiente al Cuerpo 1, Cuerpo 2 (Lote 5), Cuerpo 3 (Lote 6), Cuerpo 4 (Lote 7) del terreno:

- El LOTE 1 con una superficie de 502,30 m², correspondiente al Cuerpo 1.
- El LOTE 2 con una superficie de 807,50 m², correspondiente al Cuerpo 1.
- El LOTE 3 con una superficie de 633,42 m², correspondiente al Cuerpo 1.
- El LOTE 4 con una superficie de 1844,636 m², (Área verde) correspondiente al Cuerpo 1.
- El LOTE 5 con una superficie de 5.029,68 m², correspondiente al Cuerpo 2.
- El LOTE 6 con una superficie de 19.190,69 m², correspondiente al Cuerpo 3.
- El LOTE 7 con una superficie de 4.355,32 m², correspondiente al Cuerpo 4.

Por lo que, el proyecto de fraccionamiento del terreno que conforma la Escritura mediante Resolución Administrativa Nro. 0014-AL-GADMP-2026, del Sr. Manuel Rigoberto Márquez Cedillo y Sra. Mariana de Jesús Márquez Pesantez, **SI CUMPLE** con las determinantes establecidas en el PIT C032 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 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 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.

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: **502,307 m²**

Informe de linderación:

Norte: Con Aida Lucía Reyes Yáñez, de P1 a P2 en 10.12m, de P2 a P3 en 28.12m.

Sur: Con Lote 2, de P4 a P5 en 31.95m.

Este: Con vía pública, de P3 a P4 en 27.82m.

Oeste: Con Luisa Agripina Márquez Pesantez, de P5 a P1 en 8.64m.

LOTE 2 CORRESPONDIENTE AL CUERPO 1:

Superficie: **807,50 m²**

Informe de linderación:

Norte: Con Lote 1, de P1 a P2 en

31.95m. **Sur:** Con Lote 3, de P3 a

P4 en 32.68m. **Este:** Con vía

pública, de P2 a P3 en 24.99m.

Oeste: Con Luisa Agripina Márquez Pesantez, de P4 a P1 en 25.00m.

LOTE 3 CORRESPONDIENTE AL CUERPO 1:

Superficie: **633,42 m²**

Informe de linderación:

Norte: Con Lote 2, de P1 a P2 en 32.68m. **Sur:** Con Lote 4, de P3 a P4 en 35.09m. **Este:** Con vía pública, de P2 a P3 en 25.04m.

Oeste: Con Luisa Agripina Márquez Pesantez, de P4 a P1 en 13.40m.

LOTE 4, (Área verde) CORRESPONDIENTE AL CUERPO 1:

Superficie: 1.844,502 m²

Informe de linderación:

Norte: Con Lote 3, de P1 a P2 en 35.09m.

Sur: Con vía pública, de P6 a P7 en 11.20m, de P7 a P8 en 38.31m.

Este: Con vía pública, de P2 a P3 en 8.17m, de P3 a P4 en 13.26m, de P4 a P5 en 17.84m, de P5 a P6 en 11.45m.

Oeste: Con Luisa Agripina Márquez Pesantez, de P8 a P9 en 24.32m, de P9 a P10 en 7.12m, de P10 a P1 en 19.15m.

LOTE 5, CORRESPONDIENTE AL CUERPO 2:

Superficie: **5.029,68m²**

Informe de linderación:

Norte: Con vía pública, de P5 a P6 en 45.41m, de P6 a P7 en 9.47m.

Sur: Con vía pública, de P13 a P14 en 43.97m, de P14 a P15 en 21.40m, de P15 a P1 en 45.40m.

Este: Con Herederos de Ramón Pesantez Reyes, de P7 a P8 en 14.28m, de P8 a P9 en 13.32m, de P9 a P10 en 7.69m, de P10 a P11 en 10.42m, de P11 a P12 en 19.06m, de P12 a P13 en 24.46m.

Oeste: Con vía pública, de P1 a P2 en 4.55m, de P2 a P3 en 36.62m, de P3 a P4 en 7.85m, de P4 a P5 en 15.70m.

LOTE 6, CORRESPONDIENTE AL CUERPO 3:

Superficie: **19.190,69m²**

Informe de linderación:

Norte: Con vía pública, de P1 a P2 en 13.72m, Con Luisa Agripina Márquez Pesantez de P2 a P3 en 29.44m, de P3 a P4 en 9.00m, de P4 a P5 en 29.45m, de P5 a P6 en 4.57m, de P6 a P7 en 23.56m, de P7 a P8 en 39.74m, de P8 a P9 en 3.54m, de P9 a P10 en 14.33m.

Sur: Con vía pública, de P12 a P13 en 3.73m, de P13 a P14 en 25.41m, de P14 a P15 en 101.48m.

Este: Con vía pública, de P10 a P11 en 48.86m, de P11 a P12 en 78.47m.

Oeste: Con Manuel Rigoberto Márquez Cedillo, de P15 a P16 en 100.57m, de P16 a P17 en 7.80m, de P17 a P18 en 23.48m, de P18 a P1 en 59.98m.

LOTE 7, CORRESPONDIENTE AL CUERPO 4:

Superficie: **4.355,32m²**

Informe de linderación:

Norte: Con vía pública, de P1 a P2 en 16.55m, de P2 a P3 en 52.42m.

Sur: Con Jorge Vicente Márquez Márquez, de P7 a P8 en 13.37m, de P8 a P9 en 12.29m, de P9 a P10 en 6.67m, de P10 a P11 en 36.26m, de P11 a P12 en 17.83m.

Este: Con Jorge Vicente Márquez Márquez, de P3 a P4 en 13.70m, de P4 a P5 en 11.89m, de P5 a P6 en 9.08m, de P6 a P7 en 14.14m.

Oeste: Con Segundo Euclides Márquez Cedillo, de P12 a P13 en 24.41m, de P13 a P14 en 17.36m, de P14 a P1 en 18.25m.

***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. Renato Márquez Barreto, con registro Senescyt: 1029-2024-2880984 y registro municipal: A-227; cuentan con la información necesaria para la propuesta de fraccionamiento del lote catastrado con clave **0106500380052**.
- El fraccionamiento correspondiente al CUERPO DE TERRENO, **SI CUMPLE** con las determinantes establecidas en el polígono PIT C032, Suelo Rural de expansión urbana, por lo tanto es procedente realizar el fraccionamiento objeto del trámite.
- Se considera la petición del Arq. Renato Márquez Barreto, donde solicita tomar encuentra el área verde del cuerpo 1 y no de la totalidad del área del predio, por motivo que a primera instancia se generaría una división forzosa y no se tendría que dejar áreas verdes, sin embargo al fraccionar luego cualquiera de estos cuerpos de terrenos se tendrá que dejar el área verde correspondiente.
- Con fecha 19 de mayo de 2026 se presenta la segunda observación por la Arq. Renato Márquez Barreto, emitida con fecha Pucará, 13 de mayo 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. Manuel Rigoberto Márquez Cedillo y Sra. Mariana de Jesús Márquez Pesantez.

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 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

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-2026-0050-M, de fecha **Pucará, 07 de junio de 2026. PARA:** Sr. Lcdo. Vicente Araujo Cedillo. Concejal. Sr. Lcdo. Humberto Berrezueta 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. 0158-2026. 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 09 de junio del 2026, a las 10h30 am, en el local 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. 0160-2026, de fecha 02 de junio del año dos mil veintiséis. 6.- Conocimiento y Aprobación del Acta de sesión Extraordinaria de Concejo, de fecha 06 de junio del año dos mil veintiséis. 7.- Conocimiento y Aprobación de la solicitud de trámite Nro. 11820, para el proceso de titularización y regularización del predio a favor del Sr. Darwin Mauricio Mendieta Reyes, representado mediante poder general por la Sra. Rosa Floritalia Reyes Berrezueta. Bien inmueble con clave catastral 01065201010040380001 ubicado en Pucará – Parroquia San Rafael de Sharug, sector San Rafael de Sharug, actualmente se encuentra catastrado a nombre del Sr. Darwin Mauricio Mendieta Reyes con C.I: 0106790140, mismo que manifiesta estar en posesión del bien en forma libre, pacífica, pública, e ininterrumpida por más de diez años. 8.- Conocimiento y Aprobación de la solicitud de trámite Nro. 12182, 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 de la Sra. Grecia Verónica Pesantez Redrován y Sr. Fausto Marcelo Berrezueta Quizhpi representado mediante poder general a la Sra. Esther Leticia Quizhpi Ayora. 9.- Informe de Los Señores concejales GADM-PUCARÁ 10.- Informe del Sr. alcalde. GADM-PUCARÁ. 11.- Clausura.

Que, En Sesión Ordinaria por unanimidad el Ilustre Concejo Aprueba y Reforma el orden del día para la presente sesión ordinaria de fecha 09 de junio de 2026. Quedando de la siguiente manera: 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. 0160-2026, de fecha 02 de junio del año dos mil veintiséis. 6.- Conocimiento y Aprobación del Acta de sesión Extraordinaria de Concejo, de fecha 06 de junio del año dos mil veintiséis. 7.- Conocimiento y Aprobación de la solicitud de trámite Nro. 11820, para el proceso de titularización y regularización del predio a favor del Sr. Darwin Mauricio Mendieta Reyes, representado mediante poder general por la Sra. Rosa Floritalia Reyes Berrezueta. Bien inmueble con clave catastral 01065201010040380001 ubicado en Pucará – Parroquia San Rafael de Sharug, sector San Rafael de Sharug, actualmente se encuentra catastrado a nombre del Sr. Darwin Mauricio Mendieta Reyes con C.I: 0106790140, mismo que manifiesta estar en posesión del bien en forma libre, pacífica, pública, e ininterrumpida por más de diez años. 8.- Conocimiento y Aprobación de la solicitud de trámite Nro. 12182, 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 de la Sra. Grecia Verónica Pesantez Redrován y Sr. Fausto Marcelo Berrezueta Quizhpi representado mediante poder general a la Sra. Esther Leticia Quizhpi Ayora. 9.- Conocimiento y Aprobación del Acta de sesión Extraordinaria de Concejo, de fecha 7 de junio del año dos mil veintiséis. 10.- Conocimiento y Aprobación del trámite de fraccionamiento del predio del Sr. Manuel Rigoberto Márquez Cedillo y Sra. Mariana de Jesús Márquez Pesantez, mediante solicitud de trámite Nro. 12246, predio con clave catastral 0106500380052, predio ubicado en el sector de Tipoloma, acorde al plano presentado por el Sr. Manuel Rigoberto Márquez Cedillo y Sra. Mariana de Jesús Márquez Pesantez. 11.- Informe de Los Señores concejales GADM-PUCARÁ 12.- Informe del Sr. alcalde. GADM-PUCARÁ. 13.- 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 0106500380052, acorde al plano presentado por el Sr. Manuel Rigoberto Márquez Cedillo y Sra. Mariana de Jesús Márquez Pesantez, predio ubicado en el sector de Tipoloma, cantón Pucará, provincia del Azuay.*

Escritura mediante Resolución Administrativa Nro. 0014-AL-GADMP-2026, celebrada el 02 de marzo del 2026 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 03 de marzo del 2026 con el número 06.

Acorde al Certificado de gravámenes No. número: 0336-2026, otorgado por el Registro de la Propiedad del cantón Pucará, de fecha 09 de marzo de 2026.

Resolución Administrativa Nro. 0045-AL-GADMP-2025, de fecha 28 de enero del 2026, de Aclaración y rectificación de superficies, donde resuelve APROBAR la regularización del Sr. Manuel Rigoberto Márquez Cedillo y Sra. Mariana de Jesús Márquez Pesantez, predio identificado con la clave catastral 0106500380052.

Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS) Nro. 1446 del predio con clave catastral Nro.

0106500380052; correspondiente a las determinantes del PIT: C032, Suelo Rural de expansión urbana.

De acuerdo al levantamiento topográfico presentado por el Arq. Renato Márquez Barreto, en el cual especifica que el predio está conformado por dos cuerpos de terreno, predio con clave catastral 0106500380052 y una superficie de 32.363,03 m².

PROYECTO DE FRACCIONAMIENTO.

LOTE 1 CORRESPONDIENTE AL CUERPO 1:

Superficie: 502,307 m²

Informe de linderación:

Norte: Con Aida Lucía Reyes Yáñez, de P1 a P2 en 10.12m, de P2 a P3 en 28.12m.

Sur: Con Lote 2, de P4 a P5 en 31.95m.

Este: Con vía pública, de P3 a P4 en 27.82m.

Oeste: Con Luisa Agripina Márquez Pesantez, de P5 a P1 en 8.64m.

LOTE 2 CORRESPONDIENTE AL CUERPO 1:

Superficie: 807,50 m²

Informe de linderación:

Norte: Con Lote 1, de P1 a P2 en

31.95m. Sur: Con Lote 3, de P3 a

P4 en 32.68m. Este: Con vía

pública, de P2 a P3 en 24.99m.

Oeste: Con Luisa Agripina Márquez Pesantez, de P4 a P1 en 25.00m.

LOTE 3 CORRESPONDIENTE AL CUERPO 1:

Superficie: 633,42 m²

Informe de linderación:

Norte: Con Lote 2, de P1 a P2 en

32.68m. Sur: Con Lote 4, de P3 a

P4 en 35.09m. Este: Con vía

pública, de P2 a P3 en 25.04m.

Oeste: Con Luisa Agripina Márquez Pesantez, de P4 a P1 en 13.40m.

LOTE 4, (Área verde) CORRESPONDIENTE AL CUERPO 1:

Superficie: 1.844,502 m²

Informe de linderación:

Norte: Con Lote 3, de P1 a P2 en 35.09m.

Sur: Con vía pública, de P6 a P7 en 11.20m, de P7 a P8 en 38.31m.

Este: Con vía pública, de P2 a P3 en 8.17m, de P3 a P4 en 13.26m, de P4 a P5 en 17.84m, de P5 a P6 en 11.45m.

Oeste: Con Luisa Agripina Márquez Pesantez, de P8 a P9 en 24.32m, de P9 a P10 en 7.12m, de P10 a P1 en 19.15m.

LOTE 5, CORRESPONDIENTE AL CUERPO 2:

Superficie: 5.029,68m²

Informe de linderación:

Norte: Con vía pública, de P5 a P6 en 45.41m, de P6 a P7 en 9.47m.

Sur: Con vía pública, de P13 a P14 en 43.97m, de P14 a P15 en 21.40m, de P15 a P1 en 45.40m.

Este: Con Herederos de Ramón Pesantez Reyes, de P7 a P8 en 14.28m, de P8 a P9 en 13.32m, de P9 a P10 en 7.69m, de P10 a P11 en 10.42m, de P11 a P12 en 19.06m, de P12 a P13 en 24.46m.

Oeste: Con vía pública, de P1 a P2 en 4.55m, de P2 a P3 en 36.62m, de P3 a P4 en 7.85m, de P4 a P5 en 15.70m.

LOTE 6, CORRESPONDIENTE AL CUERPO 3:

Superficie: 19.190,69m²

Informe de linderación:

Norte: Con vía pública, de P1 a P2 en 13.72m, Con Luisa Agripina Márquez Pesantez de P2 a P3 en 29.44m, de P3 a P4 en 9.00m, de P4 a P5 en 29.45m, de P5 a P6 en 4.57m, de P6 a P7 en 23.56m, de P7 a P8 en 39.74m, de P8 a P9 en 3.54m, de P9 a P10 en 14.33m.

Sur: Con vía pública, de P12 a P13 en 3.73m, de P13 a P14 en 25.41m, de P14 a P15 en 101.48m.

Este: Con vía pública, de P10 a P11 en 48.86m, de P11 a P12 en 78.47m.

Oeste: Con Manuel Rigoberto Márquez Cedillo, de P15 a P16 en 100.57m, de P16 a P17 en 7.80m, de P17 a P18 en 23.48m, de P18 a P1 en 59.98m.

LOTE 7, CORRESPONDIENTE AL CUERPO 4:

Superficie: 4.355,32m²

Informe de linderación:

Norte: Con vía pública, de P1 a P2 en 16.55m, de P2 a P3 en 52.42m.

Sur: Con Jorge Vicente Márquez Márquez, de P7 a P8 en 13.37m, de P8 a P9 en 12.29m, de P9 a P10 en 6.67m, de P10 a P11 en 36.26m, de P11 a P12 en 17.83m.

Este: Con Jorge Vicente Márquez Márquez, de P3 a P4 en 13.70m, de P4 a P5 en 11.89m, de P5 a P6 en 9.08m, de P6 a P7 en 14.14m.

Oeste: Con Segundo Euclides Márquez Cedillo, de P12 a P13 en 24.41m, de P13 a P14 en 17.36m, de P14 a P1 en 18.25m.

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 18 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