

RESOLUCIÓN DE CONCEJO

RC-0189-2026

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

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Que, Mediante **Solicitud de trámite Nro. 12502**, recibido con fecha **Pucará, 06 de mayo de 2026**, y como profesional responsable del levantamiento topográfico el Ing. Christopher Orellana, en el cual solicitan el fraccionamiento del predio con **clave catastral 0106520140029**, predio ubicado en el sector de Tullusiri, acorde al plano presentado por el Sr. Wilmer Oswaldo Márquez Márquez.

Que, mediante Memorando Nro. GADMP-DPYEPES-2026-0475-M, de fecha Pucará, 23 de junio 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. Wilmer Oswaldo Márquez Márquez, ubicado en el sector Tullusiri, clave catastral Nro. 0106520140029. En su parte pertinente menciona lo siguiente: En atención al Memorando Nro. GADMP-JAYC-2026-0245-M, de fecha 23 de junio de 2026, suscrito por el Arq. Roberto Bernardo Cañarte Sarango, Jefe de Avalúos y Catastros, mediante el cual remite el informe técnico, expediente y planimetría correspondiente al trámite de fraccionamiento del predio de propiedad del Sr. Wilmer Oswaldo Márquez Márquez, me permito poner en su conocimiento el análisis efectuado por esta Dirección. El trámite tiene como antecedente la solicitud Nro. 12502, ingresada el 06 de mayo de 2026, mediante la cual el Sr. Wilmer Oswaldo Márquez Márquez, con cédula de ciudadanía Nro. 0106169295, solicita el fraccionamiento del predio ubicado en el sector Tullusiri, parroquia San Rafael de Sharug, cantón Pucará, identificado con clave catastral Nro. 0106520140029. Dentro del expediente consta la escritura pública de compraventa celebrada el 18 de noviembre de 2025 ante la Dra. Ruth Elizabeth Astudillo Villa, Notaria Pública Primera del cantón Santa Isabel, otorgada por los señores Daniel Elías Márquez Pesantez y María Hortencia Márquez Narváez a favor del Sr. Wilmer Oswaldo Márquez Márquez, inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Pucará el 08 de diciembre de 2025, con inscripción Nro. 245. Asimismo, consta el Certificado Nro. 0598-2026, emitido por el Registro de la Propiedad del cantón Pucará con fecha 05 de mayo de 2026, en el cual se certifica que no se reporta gravamen alguno sobre el predio. De la documentación revisada se desprende que el predio materia del trámite cuenta con el pago predial correspondiente al año 2026, certificado de no adeudar al GAD Municipal de Pucará, Informe de Permiso de Uso y Ocupación de Suelo Nro. 0001012, Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo IPRUS Nro. 1398, y levantamientos topográficos elaborados por el Ing. Christopher Orellana, con registro SENESCYT Nro. 1007-2022-2469707 y registro municipal Nro. I-216. Conforme al Informe Técnico Nro. 011-AYC-RC-2026, de fecha 23 de junio de 2026, suscrito por el Arq. Roberto Cañarte Sarango, Jefe de Avalúos y Catastros, el predio se encuentra emplazado en los polígonos PIT C017, correspondiente a Suelo Rural de Expansión Urbana - Nivel 3, y PIT PREU01, correspondiente a Suelo Rural de Expansión Urbana. El informe señala que, de acuerdo con las determinantes aplicables, el PIT C017 establece lote mínimo de 500,00 m² y frente mínimo de 20,00 m; mientras que el PIT PREU01 establece lote mínimo de 150,00 m² y frente mínimo de 8,00 m. La propuesta técnica de fraccionamiento plantea la división del predio en seis lotes, de la siguiente manera: Lote 1 con una superficie de 335,54 m²; Lote 2 con una superficie de 335,24 m²; Lote 3 con una superficie de 335,37 m²; Lote 4 con una superficie de 333,31 m²; Lote 5 con una superficie de 334,05 m²; y Lote 6 con una

superficie de 46.696,99 m². Del análisis efectuado por la Jefatura de Avalúos y Catastros se concluye que el fraccionamiento correspondiente al cuerpo de terreno sí cumple con las determinantes establecidas en los polígonos PIT C017, Suelo Rural de Expansión Urbana - Nivel 3, y PIT PREU01, Suelo Rural de Expansión Urbana, por lo que se determina la procedencia técnica del fraccionamiento objeto del trámite. En cuanto a la cesión de áreas verdes, el informe técnico deja constancia de que el profesional responsable del levantamiento, mediante Informe Nro. 046-EIA-2026, de fecha 19 de mayo de 2026, solicita que se considere no dejar área verde, debido a que únicamente se utilizaría un área aproximada de 1.673,51 m² como área útil, correspondiente a lotes consolidados y en posesión; y que el Lote 6 corresponde a un área con pendientes mayores al 30%, con una superficie de 46.696,99 m². Sobre este punto, la Jefatura de Avalúos y Catastros calcula un valor municipal de USD 50,20 por concepto de fraccionamiento, conforme al artículo 15 de la Ordenanza para Regularizar las Urbanizaciones y Fraccionamiento del Suelo Urbano y Rural del Cantón Pucará, dejando a consideración de la Comisión y del Concejo Municipal la viabilidad de dicha solicitud. En el análisis normativo, corresponde señalar que el trámite se enmarca en la Ordenanza para Regularizar las Urbanizaciones y Fraccionamiento del Suelo Urbano y Rural del Cantón Pucará; en la Ordenanza que aprueba el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pucará; y en la normativa nacional aplicable en materia de uso, ocupación, fraccionamiento y gestión del suelo. El Informe Técnico Nro. 011-AYC-RC-2026 cita expresamente el artículo 216 del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión del Suelo, relativo a los fraccionamientos del suelo urbano y rural; los artículos 116, 118 y 230 respecto de cesiones y excepciones; así como el artículo 424 del COOTAD sobre áreas verdes, comunitarias y vías. Del análisis efectuado se verifica que el trámite cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente y que la Jefatura de Avalúos y Catastros ha determinado su procedencia técnica. En virtud de lo expuesto, esta Dirección APRUEBA el Informe Técnico Nro. 011-AYC-RC-2026 y la planimetría remitidos por la Jefatura de Avalúos y Catastros, respecto de la procedencia técnica del fraccionamiento del predio de propiedad del Sr. Wilmer Oswaldo Márquez Márquez, ubicado en el sector Tullusiri, clave catastral Nro. 0106520140029. Por lo tanto, se recomienda a su autoridad disponer la remisión del expediente a Procuraduría Síndica Municipal, a fin de que emita el criterio jurídico correspondiente y determine la procedencia de continuar con el trámite conforme a la normativa aplicable. Con sentimientos de distinguida consideración.

Que, mediante INFORME TÉCNICO Nro. 011-AYC-RC-2026, de fecha Pucará, 23 de junio de 2026, Suscrito por: Arq. Roberto Cañarte Sarango. JEFE DE AVALÚOS Y CATASTROS. ASUNTO: FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO DEL SR. WILMER OSWALDO MÁRQUEZ MÁRQUEZ.

ANTECEDENTES.

Mediante **Solicitud de trámite Nro. 12502**, recibido con fecha **Pucará, 06 de mayo de 2026**, y como profesional responsable del levantamiento topográfico el Ing. Christopher Orellana, en el cual solicitan el fraccionamiento del predio con **clave catastral 0106520140029**, predio ubicado en el sector de Tullusiri, acorde al plano presentado por el Sr. Wilmer Oswaldo Márquez Márquez.

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. 12502, se procede a verificar la documentación ingresada por el Sr. Wilmer Oswaldo Márquez Márquez.

- Certificados de no adeudar al GADM Pucará, a nombre del Sr. Wilmer Oswaldo Márquez Márquez.
- Pago predial 2026 con clave catastral: **0106520140029** a nombre del Sr. Wilmer Oswaldo Márquez Márquez.
- Informe de Permiso de Uso y Ocupación de suelo No. 0001012 del predio con clave catastral Nro.
1.1.1 0106520140029.
- Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS) Nro. 1398 del predio con clave catastral Nro. **0106520140029**; correspondiente a las determinantes del PIT: C017, Suelo Rural de Expansión Urbana – Nivel 3.
- Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS) Nro. 1398 del predio con clave catastral Nro. **0106520140029**; correspondiente a las determinantes del PIT: PREU01, Suelo Rural de Expansión Urbana.
- Levantamientos topográficos del predio, propiedad del Sr. Wilmer Oswaldo Márquez Márquez, elaborados por el Ing. Christopher Orellana, con registro Senescyt: 1007-2022-2469707 y registro municipal: I-216.
- Escritura de compraventa, celebrada el 18 de noviembre del 2025 ante mi Doctora Ruth Elizabeth Astudillo Villa, Notario Público Primero del Cantón Santa Isabel, otorgada por Sr. Daniel Elías Márquez Pesantez y Sra. María Hortencia Márquez Narvaez e inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pucará en fecha 08 de diciembre del 2025 con el número 245.
- Certificado número: 0598-2026, otorgado por el Registro de la Propiedad del cantón Pucará, de fecha 05 de mayo 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 de compraventa, celebrada el 18 de noviembre del 2025 ante mi Doctora Ruth Elizabeth Astudillo Villa, Notario Público Primero del Cantón Santa Isabel, otorgada por Sr. Daniel Elías Márquez Pesantez y Sra. María Hortencia Márquez Narvaez e inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pucará en fecha 08 de diciembre del 2025 con el número 245.

Acorde al Certificado de gravámenes No. número: 0598-2026, otorgado por el Registro de la Propiedad del cantón Pucará, de fecha 05 de mayo de 2026.

Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS) Nro. 1398 del predio con clave catastral Nro. **0106520140029**; correspondiente a las determinantes del PIT: C017, Suelo Rural de Expansión Urbana – Nivel 3.

Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS) Nro. 1398 del predio con clave catastral Nro.

0106520140029; correspondiente a las determinantes del PIT: PREU01, Suelo Rural de Expansión Urbana.

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 **0106520140029** y una superficie de 48.370,50 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) C017, Suelo Rural de expansión urbana – Nivel 3, en la que establece las siguientes determinantes: lote mínimo 500,00 m² con un frente mínimo de 20m y polígono PIT (Polígono de Intervención Territorial) PREU01, Suelo Rural de expansión urbana, en la que establece las siguientes determinantes: lote mínimo 150,00 m² con un frente mínimo de 8m. Y, acorde a los levantamientos topográficos presentados, la propuesta de fraccionamiento plantea 6 lotes correspondiente al cuerpo de terreno:

- El LOTE 1 con una superficie de 335,54 m².
- El LOTE 2 con una superficie de 335,24 m².
- El LOTE 3 con una superficie de 335,37 m².
- El LOTE 4 con una superficie de 333,31 m².
- El LOTE 5 con una superficie de 334,05 m².
- EL LOTE 6 con una superficie de 46696,99 m².

Por lo que, el proyecto de fraccionamiento del terreno que conforma la Escritura pública de compraventa, del Sr. Wilmer Oswaldo Márquez Márquez, **SI CUMPLE** con las determinantes establecidas en el PIT C017 y PREU01 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.

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;

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;**

c) Se exceptúa de la entrega de áreas verdes si el terreno a dividirse no supera los TRES MIL METROS CUADRADOS (3.000,00 m²), en cuyo caso se compensará el pago en dinero conforme el avalúo catastral vigente. Con estos recursos se crearán un fondo para la adquisición de áreas verdes y su equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento;

ACORDE A LA ORDENANZA PARA REGULARIZAR LAS URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTO DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN PUCARÁ”.

En el TÍTULO I, DE LAS URBANIZACIONES, DE LOS FRACCIONAMIENTOS URBANOS, manifiesta:

“**Artículo 15.** – El propietario del fraccionamiento, su representante o mandatario serán los únicos responsables de ejecutar todas las obras de infraestructura, las que determina en el art. 9 literales a,c,d,e,f y g de la presente ordenanza, respetando el entorno inmediato.

Para el fraccionamiento que no superen los 3000 m² se compensara en dinero el área comunal, el cálculo se realizará aplicando la siguiente fórmula matemática, en donde:

$$V = (A_v * A * 0,15 \\ * C) C = (0.15 * A) \\ / 1000$$

En donde:

- V= Valor a pagar
- A= Área del predio
- Av= Avalúo Catastral por m2 del terreno
- 0,15 = porcentaje obligatorio para áreas verdes.

Para determinar el avalúo catastral, se deberá considerar el criterio del técnico responsable del área de avalúos y catastros”.

Mediante Informe Nro. 046-EIA-2026 de fecha Pucará, 19 de mayo de 2026 suscrito por el Ing. Christopher Orellana, en su parte pertinente manifiesta y solicita:

El escrito da a conocer que el predio al encontrarse en suelo rural de expansión urbana y que más del 50% del predio corresponde a pendientes superiores al 30% (Lote 6); y que los predios a fraccionar cumplen con el lote y frente mínimo, solicitan que se considere no dejar área verde por motivo que sólo se está utilizando un área de 1500 m2 aprox. los mismos que se encuentran consolidados y en posesión.

Por lo antes descrito y la fórmula señalada, se procedió a realizar una regla de tres para obtener el avalúo del área a fraccionar que es de 1673.5286 m2, en base a los datos generales del predio donde el área total es de 48336.589 y un avalúo de \$ 38541.45 según el SINAT; dando resultado \$ 1334.39.

En base a la fórmula $C = (0.15 \cdot A) / 1000$, reemplazando datos queda de la siguiente manera: $C = (0.15 \cdot 1673.5286) / 1000$

$C = 0.25$

$A_v = (\$1334,39 / 1673.5286) A_v = 0.79 = 0.80 \text{ c/m}^2$

$V = (A_v \cdot A \cdot 0.15 \cdot C)$

$V = (0.8 \cdot 1673.5286 \cdot 0.15 \cdot 0.25) V = \50.20

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: **335,54 m2**

Informe de linderación:

Norte: Con Lote 6, de P1 a P2 en 12.03m.

Sur: Con vía Tullusiri a cerro negro, de P3 a P4 en 12.01m.

Este: Con Lote 2, de P2 a P3 en 28.00m.

Oeste: Con Lote 6, de P4 a P1 en 28.00m.

LOTE 2

Superficie: **335,24 m2**

Informe de linderación:

Norte: Con Lote 6, de P1 a P2 en 12.00m.

Sur: Con vía a cerro negro, de P3 a P4 en 12.01m.

Este: Con Lote 3, de P2 a P3 en 28.01m.

Oeste: Con Lote 1, de P4 a P1 en 28.00m.

LOTE 3

Superficie: **335,37 m2**

Informe de linderación:

Norte: Con Lote 6, de P1 a P2 en 12.00m.

Sur: Con vía a cerro negro, de P3 a P4 en 12.01m.

Este: Con Lote 4, de P2 a P3 en 28.01m. **Oeste:** Con Lote 2, de P4 a P1 en 28.01m.

LOTE 4

Superficie: **333,31 m2**

Informe de linderación:

Norte: Con Lote 6, de P1 a P2 en 12.01m.

Sur: Con vía a cerro negro, de P3 a P4 en 12.01m.

Este: Con Lote 5, de P2 a P3 en 28.01m. **Oeste:** Con Lote 3, de P4 a P1 en 28.01m.

LOTE 5

Superficie: **334.05 m2**

Informe de linderación:

Norte: Con Lote 6, de P1 a P2 en 12.03m.

Sur: Con vía a cerro negro, de P3 a P4 en 12.03m.

Este: Con Lote 6, de P2 a P3 en 28.01m. **Oeste:** Con Lote 4, de P4 a P1 en 28.01m.

LOTE 6.

Superficie: **46696.99 m2**

Informe de linderación:

Norte: Con Quebrada sin nombre, de P1 a P2 en 83.58m, de P2 a P3 en 42.91m, de P3 a P4 en 26.96m, de P4 a P5 en 27.60m, de P5 a P6 en 10.64m, de P6 a P7 en 8.96m, de P7 a P8 en 14.20m.

Sur: Con Lote 5, de P17 a P18 en 28.01m, de P18 a P19 en 12.03m, con Lote 4 de P19 a P20 en 12.01m, con Lote 3 de P20 a P21 en 12.00m, con Lote 2 de P21 a P22 en 12.00m, con Lote 1 de P22 a P23 en 12.03m, de P23 a P24 en 28.01m, con vía Tullusiri a cerro negro de P24 a P25 en 47.48m, con Luz Edelmira Cedillo Cedillo de P25 a P26 en 18.19m, de P26 a P27 en 28.11m, con Bolívar Gavido Berrezueta de P27 a P28 en 30.88m, con quebrada sin nombre de P28 a P29 en 69.77m, de P29 a P30 en 10.25m, de P30 a P31 en 46.24m,

de P31 a P32 en 65.90m. de P32 a P33 en 16.26m.

Este: Con vía Tullusiri a cerro negro, de P8 a P9 en 78.01m, de P9 a P10 en 5.38m, de P10 a P11 en 7.36m, de P11 a P12 en 7.85m, de P12 a P13 en 40.81m, de P13 a P14 en 7.30m, de P14 a P15 en 7.02m, de P15 a P16 en 8.98m, de P16 a P17 en 42.77m.

Oeste: Con Quebrada sin nombre, de P33 a P34 en 48.49m, de P34 a P35 en 43.93m, de P35 a P36 en 64.72m, de P36 a P1 en 40.84m.

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: 1007-2022-2469707 y registro municipal: I-216; cuentan con la información necesaria para la propuesta de fraccionamiento del lote catastrado con clave **0106520140029**.
- El fraccionamiento correspondiente al cuerpo de terreno, **SI CUMPLE** con las determinantes establecidas en el polígono PIT C017 Suelo rural de expansión urbana-Nivel 3 y PIT PREU01 Suelo rural de expansión urbana, por lo tanto es procedente realizar el fraccionamiento objeto del trámite.
- En el predio a fraccionar, se solicita por parte del profesional que se considere no dejar área verde por motivo que sólo se está utilizando un área de 1673,51 m² (área útil), los mismos que se encuentran consolidados y en posesión; y el (Lote 6), el cual corresponde a pendientes mayores al 30 %, con un área de 46696.99 m².
- El terreno se encuentra en suelo rural de expansión urbana, por lo tanto se deja a consideración por parte de la Comisión y Concejo lo antes expuesto, si se acepta se tendrá que cancelar el valor Municipal que es de \$ 50,20 dólares, de acuerdo al calculo por objeto de fraccionamiento, según el art.15 de Ordenanza para Regularizar las Urbanizaciones y Fraccionamiento del Suelo Urbano y Rural del Cantón Pucará.

RECOMENDACIONES:

Una vez cumplido con todos los requisitos establecidos para el fraccionamiento y si se considera por parte de la Comisión y Concejo la viabilidad de la misma se solicita realizar los procesos administrativos correspondientes, respecto a la Resolución a nombre del Sr. Wilmer Oswaldo Márquez Márquez

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 Convocatoria Nro. Memorando Nro. GADMP-SC-2026-0073-M, de fecha Pucará, 14 de agosto de 2026. PARA: Sr. Lcdo. Vicente Araujo Cedillo. Concejal. Sr. Lcdo. Humberto Berrezueta Duran. Concejal. Lcdo. Rodrigo León León. Concejal. Sr. Jorge Augusto Redrován Berrezueta vicealcalde del Sr. Ing. Carlos Alberto Reyes Reyes. Concejal. **ASUNTO: CONVOCATORIA A SESIÓN ORDINARIA** Nro. 0171-2026. 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 18 de agosto 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. 0170-2026, de fecha 11 de agosto del año dos mil veintiséis. 6.- Conocimiento y Aprobación del trámite del bien inmueble con clave catastral 01065201010140220001, ubicado en Pucará – Parroquia San Rafael de Sharug, sector San Rafael de Sharug, actualmente se encuentra catastrado a nombre de la Sra. Julissa Alexandra Sanmartín Pesantez con C. I: 0705804219, representado mediante poder general por la Sra. Rosa Carmita Pesantez

Berrezueta, mismo que manifiesta estar en posesión del bien en forma libre, pacífica, pública, e ininterrumpida por más de siete años. 7.-Conocimiento y Aprobación del trámite del Sr. Luis Alfredo Cedillo Cedillo, está llevando a cabo el trámite de Regularización, Adjudicación y Titularización del predio con clave catastral 0106520140108, mismo que está ubicado en el sector de Tullusiri del cantón Pucará. 8.- Conocimiento y Aprobación del trámite de Fraccionamiento del predio del Sr. Wilmer Oswaldo Márquez Márquez, ubicado en el sector Tullusiri, clave catastral Nro. 0106520140029. 9.- Conocimiento y Aprobación del trámite del bien inmueble con clave catastral 0106500350281 ubicado en Pucará – Parroquia Pucará, sector Manzano, actualmente se encuentra catastrado a nombre del Sr. Luis Guillermo Redrován Redrován con C. I: 1709939423, mismo que manifiesta estar en posesión del bien en forma libre, pacífica, pública, e ininterrumpida por más de diez años. 10.- Conocimiento y Aprobación de la Rectificación de la Resolución de Concejo Nro. 0129-2026, Conforme Informe Nro. 065-AYC-RC-2026 de fecha Pucará, 21 de julio de 2026. De Regularización de Títulos de Derechos y Acciones Singulares a Favor de la Sra. Carmona Redrován María Fidelia y hnos. 11.- Informe de Los Señores concejales GADMPUCARÁ. 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 del Sr. Wilmer Oswaldo Márquez Márquez. Con clave catastral 0106520140029, ubicado en el sector de Tullusiri, Parroquia San Rafael, cantón Pucará, Provincia del Azuay.*

PROYECTO DE FRACCIONAMIENTO.

LOTE 1:

Superficie: 335,54 m².

Informe de linderación:

Norte: Con Lote 6, de P1 a P2 en 12.03m.

Sur: Con vía Tullusiri a cerro negro, de P3 a P4 en 12.01m.

Este: Con Lote 2, de P2 a P3 en 28.00m.

Oeste: Con Lote 6, de P4 a P1 en 28.00m.

LOTE 2:

Superficie: 335,24 m²

Informe de linderación:

Norte: Con Lote 6, de P1 a P2 en 12.00m.

Sur: Con vía a cerro negro, de P3 a P4 en 12.01m.

Este: Con Lote 3, de P2 a P3 en 28.01m.

Oeste: Con Lote 1, de P4 a P1 en 28.00m.

LOTE 3:

Superficie: 335,37 m².

Informe de linderación:

Norte: Con Lote 6, de P1 a P2 en 12.00m.

Sur: Con vía a cerro negro, de P3 a P4 en 12.01m.

Este: Con Lote 4, de P2 a P3 en 28.01m.

Oeste: Con Lote 2, de P4 a P1 en 28.01m.

LOTE 4:

Superficie: 333,31 m2

Informe de linderación:

Norte: Con Lote 6, de P1 a P2 en 12.01m.

Sur: Con vía a cerro negro, de P3 a P4 en 12.01m.

Este: Con Lote 5, de P2 a P3 en 28.01m.

Oeste: Con Lote 3, de P4 a P1 en 28.01m.

LOTE 5:

Superficie: 334.05 m2.

Informe de linderación:

Norte: Con Lote 6, de P1 a P2 en 12.03m.

Sur: Con vía a cerro negro, de P3 a P4 en 12.03m.

Este: Con Lote 6, de P2 a P3 en 28.01m.

Oeste: Con Lote 4, de P4 a P1 en 28.01m.

LOTE 6:

Superficie: 46696.99 m2

Informe de linderación:

Norte: Con Quebrada sin nombre, de P1 a P2 en 83.58m, de P2 a P3 en 42.91m, de P3 a P4 en 26.96m, de P4 a P5 en 27.60m, de P5 a P6 en 10.64m, de P6 a P7 en 8.96m, de P7 a P8 en 14.20m.

Sur: Con Lote 5, de P17 a P18 en 28.01m, de P18 a P19 en 12.03m, con Lote 4 de P19 a P20 en 12.01m, con Lote 3 de P20 a P21 en 12.00m, con Lote 2 de P21 a P22 en 12.00m, con Lote 1 de P22 a P23 en 12.03m, de P23 a P24 en 28.01m, con vía Tullusiri a cerro negro de P24 a P25 en 47.48m, con Luz Edelmira Cedillo Cedillo de P25 a P26 en 18.19m, de P26 a P27 en 28.11m, con Bolívar Gavido Berrezueta de P27 a P28 en 30.88m, con quebrada sin nombre de P28 a P29 en 69.77m, de P29 a P30 en 10.25m, de P30 a P31 en 46.24m, de P31 a P32 en 65.90m. de P32 a P33 en 16.26m.

Este: Con vía Tullusiri a cerro negro, de P8 a P9 en 78.01m, de P9 a P10 en 5.38m, de P10 a P11 en 7.36m, de P11 a P12 en 7.85m, de P12 a P13 en 40.81m, de P13 a P14 en 7.30m, de P14 a P15 en 7.02m, de P15 a P16 en 8.98m, de P16 a P17 en 42.77m.

Oeste: Con Quebrada sin nombre, de P33 a P34 en 48.49m, de P34 a P35 en 43.93m, de P35 a P36 en 64.72m, de P36 a P1 en 40.84m.

Art. 2. DISPONER a Pro Secretaria, 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 25 días del mes de agosto 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

Ing. Carlos Alberto Reyes Reyes
CONCEJAL