

**RESOLUCIÓN DE CONCEJO  
RC-0031-2024**

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

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

**Que**, mediante **Oficio Nro. MIDUVI-CZ6-M-2024-0038-O**, con fecha **Cuenca, 17 de enero de 2024**, suscrito por Ing. Jaime Esteban Urgiles Ortiz. COORDINADOR GENERAL REGIONAL 6, dirigido al Sr. Arq. Adrián Gustavo Berrezueta Barreto. Alcalde del GAD Municipal Pucará, con el asunto: SOLICITUD DE INFORMACIÓN PARA BANCO DE SUELOS, PARA PROYECTO EMBLEMÁTICO DE VIVIENDA "CREAMOS VIVIENDA". Manifiesta: El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda – MIDUVI, ha asumido una nueva Visión desde una concepción integral del territorio, mediante la institucionalización de la Política Urbana Nacional y el Plan Nacional de Hábitat y Vivienda (PNHV), orientados a reducir el déficit habitacional y lograr ciudades y comunidades inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles. En este sentido, con el objetivo de articular acciones necesarias para la implementación del PNHV y del Proyecto Emblemático de Vivienda “Creamos Vivienda”, esta Cartera de Estado está encargado de la implementación del “Banco de Suelos” que tiene como objetivo identificar los terrenos óptimos para el desarrollo de soluciones habitacionales para este Programa a través de la modalidad Terreno Urbanizado por el Estado.

**ANTECEDENTES:**

**Características mínimas del predio.**

Los predios a postularse para la implementación proyectos de vivienda interés social, deberán tener al menos las siguientes características.

Clasificación del suelo: Urbano o en expansión urbana

- Uso del Suelo: Residencial, o vivienda, o su equivalente
- Pendiente deseable: hasta el 10%
- Servicios básicos:

Agua: Disponible en el frente del predio Alcantarillado: Disponible en el frente del predio

Energía eléctrica: Disponible en el frente del predio

- Ser compatible con la planificación del Plan de Uso y Gestión del Suelo

**Documentación Habilitante.**

Para la postulación e inspección de predios y registro, en el Banco de Suelo Nacional:

1. Documento de postulación, donde se mencione lo siguiente:
  - Datos de contacto del propietario;
  - Ubicación del predio a través de la identificación de la provincia, cantón, parroquia;

- Compromiso de disponibilidad del predio en un periodo de al menos dos años luego de la postulación para la implementación de proyectos de vivienda de interés social;
- 2. Línea de fábrica o documento equivalente, donde se mencione lo siguiente:
  - Clasificación del suelo
  - Uso del suelo; y,
  - Factibilidad o disponibilidad de servicios básicos (agua potable, alcantarillado, energía eléctrica).
- 3. Avalúo Catastral;
- 4. Levantamiento topográfico georreferenciado (archivo .dwg) que deberá cumplir con los requisitos señalados en el Anexo 1 de este acuerdo;
- 5. Escrituras inscritas en el registro de la propiedad;
- 6. Certificado de gravámenes actualizado;
- 7. Certificado de no adeudar al municipio; y,
- 8. Estudio preliminar de suelo (opcional para los predios considerados para emergencia para la fase de postulación).

La documentación habilitante deberá ser remitida a la Oficina Técnica de MIDUVI Azuay para el inicio del proceso de postulación.

Se detalla para brindar todo el asesoramiento y acompañamiento necesario en este proceso, por parte de MIDUVI se ha delegado al Arq. Edgar Andrés Quizhpi Mogrovejo-Técnico de Vivienda (cel.: 096 85 00 686; correo: eaquizhpi@miduvi.gob.ec).

**Que**, mediante **INFORME TÉCNICO 001-AYC-DM-2024**, de fecha Pucará, 24 de enero de 2024, suscrito por el Arq. Diego Mosquera Gallardo. Jefe de Avalúos y Catastros GAD MUNICIPAL PUCARÁ dirigido al Arq. Marco Quizhpi Quito. Director de Planificación y proyectos. Con el asunto: **INSPECCIÓN AL PREDIO UBICADO EN EL SECTOR DE JALOCOCHA**.

### **1. ANTECEDENTES:**

- 1.1 Oficio Nro. MIDUVI-CZ6-M-2024-0038-O de fecha 17 de enero de 2024 con el asunto: SOLICITUD DE INFORMACIÓN PARA BANCO DE SUELOS PARA PROYECTO EMBLEMÁTICO DE VIVIENDA “CREAMOS VIVIENDA” suscrito por el Ing. Jaime Esteban Urgiles Ortiz, Coordinador General Regional 6.
- 1.2 Inspección al predio catastrado con la clave: 0106500860540, ubicado en el sector de Jalococha de la parroquia Pucará, el mismo que se encuentra catastrado a nombre del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pucará.

### **2. DESARROLLO:**

En base al oficio que se menciona en el antecedente, se procede el día 24 de enero de 2024 a realizar la inspección en el predio donde anteriormente existía la Granja del Colegio

Nacional Técnico Agropecuario Pucará ubicado en el sector de Jalococha, mismo cuerpo de terreno que actualmente se encuentra baldío y en revisión de la información catastral se encuentra a nombre del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pucará, éste predio se lo analiza como una alternativa para el proyecto “Creamos Vivienda”.

En cuanto al oficio presentado existen ciertos parámetros que se mencionan para la postulación de predios para el banco de suelos del proyecto; por lo que se establece lo siguiente:

Características mínimas que debe tener el predio:

- Debe ser suelo urbano o en expansión urbana
- Uso de suelo residencial, vivienda o su equivalente
- Pendiente hasta el 10%
- Servicios básicos
- Ser compatible con la planificación del Plan de Uso y Gestión del Suelo

Documentación habilitante para la postulación:

Datos generales del predio

**IPRUS**

- Avalúo catastral
- Levantamiento topográfico georreferenciado
- Escrituras inscritas
- Certificado de gravámenes
- Certificado de no adeudar al municipio
- Estudio preliminar de suelo

## 2. ANÁLISIS.

En la inspección al predio se pudo observar que el lugar tiene una topografía semiplana y de fácil acceso, considerándolo como una de las mejores alternativas para la implantación del proyecto “CREAMOS VIVIENDA” impulsado por el Ministerio de Desarrollo y Vivienda – MIDUVI debido a su gran extensión, y posible sector de crecimiento urbano.

Por lo cual, dentro del análisis de las características que debe cumplir el predio postulante se considera las siguientes observaciones:

### 1. Clasificación del suelo: urbano o expansión urbana.

Existe el inconveniente que el predio considerado se ubica en el área rural junto al límite del área urbana como se puede apreciar en la imagen 1, donde la zona delimitada de color rojo es el límite urbano y se puede observar que no abarca al predio que está delimitado con color amarillo.

### 2. Uso del suelo.

Actualmente el uso general establecido para el predio es Agropecuario y el uso principal es manejo de sistema silvopastoril por ser considerado como un predio rústico.

3. Pendiente deseable hasta el 10%

En este caso el predio tiene una topografía semiplana y plana por lo cual no sería ningún inconveniente cumplir con esta característica.

4. Servicios básicos:

El cuerpo de terreno tiene fácil acceso a los servicios básicos como agua potable, energía eléctrica y alcantarillado debido a que por la vía que se encuentra frente al terreno cuenta con redes de infraestructura.

5. Ser compatible con la planificación del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

En este punto debido a que acorde al PDyOT y PUGS, el cuerpo de terreno se encuentra como rural, por lo tanto, no es compatible con la planificación.

Ahora en la revisión de la documentación habilitante que se solicita, se realiza las siguientes observaciones:

1. Documento de postulación Propietario: Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pucará Ubicación: Sector Jalococha, parroquia Pucará, cantón Pucará, provincia del Azuay Clave catastral: 0106500860540 Compromiso de disponibilidad del predio: Actualmente, el predio se encuentra sin uso ni existe planificación o reserva de suelo para algún proyecto en dicho espacio.

2. Línea de fábrica – IPRUS Acorde a las determinantes establecidas que actualmente rigen para el predio considerado, se menciona que está ubicado en el PIT: AMMSSP-001 y la clasificación del suelo corresponde a áreas de manejo de sistema silvopastoriles, por lo tanto, el uso de suelo es agropecuario. Así también, se debe mencionar que el predio cuenta con facilidad de acceso a los servicios básicos de agua potable, energía eléctrica y alcantarillado.

3. Avalúo Catastral El avalúo del predio es de \$18.399,56; catastrado con una superficie de 21.731,00 m<sup>2</sup>.

4. Levantamiento topográfico georreferenciado En este caso previamente se está manejando con el levantamiento planimétrico del sistema SINAT que se registra en el sistema catastral. Sin embargo, se

deberá realizar un levantamiento actual que cumpla con los requisitos establecidos.

5. Escrituras inscritas Uno de los inconvenientes que se ha podido presentar es el tema legal, debido a que según la información del sistema catastral no se registra una escritura, sino una sucesión de posesión de Daniel Espinoza Berrezueta, sin embargo, se realizará la búsqueda de alguna escritura que el GADM haya adquirido en el sector de Jalococha. 6. Certificado de gravámenes Debido a que por el momento no se ha podido encontrar una escritura, el tema del certificado de gravámenes no sería factible.

7. Certificado de no adeudar al municipio Como el predio a postular se encuentra catastrado a nombre del GADM no habría inconveniente en el certificado.

8. Estudio preliminar de suelo Este documento quedaría pendiente hasta que se realice la postulación del predio.

### 3. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

Debido a la cercanía del predio al área urbana, se consideró como una alternativa para la implantación del proyecto “Creamos Vivienda” impulsado por el MIDUVI; sin embargo, en el respectivo análisis de las características y documentos habilitantes que se requiere para la postulación del predio se pudo evidenciar que no cumple por ser un predio rural. Por lo tanto, se considera que se socialice con el Ilustre Concejo Cantonal la propuesta para que se considere esa zona como expansión urbana, tal como se indica en la imagen 2; amparados en el COOTAD Art. 54 Funciones.- Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: **ÁREA A CONSIDERAR COMO EXPANSIÓN URBANA VÍA DE ACCESO** i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal;

- Si el predio a postular estuviese ubicado en zona urbana o de expansión urbana la legalización del terreno sería por parte del GADM Pucará mediante una adjudicación por ser un bien mostrenco.
- Adicionalmente se ha considerado que para el proyecto “Creamos Vivienda” no se requiere la totalidad del área del terreno sino una superficie aproximada de 4500 M2 quedando una reserva de suelo para futuros proyectos. Es así que se plantea una propuesta de aperturas de vías para el diseño urbanístico tal como se aprecia en la imagen 3.
- En base a todo lo anteriormente expuesto se recomienda analizar la factibilidad de la modificación del uso de suelo de esa zona para la implnatación del proyecto, mismo que deberá estar acorde a nuevos lineamientos de planificación territorial.

### CONSIDERANDO:

**Que**, el Artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.

**Que**, el Artículo 66, numeral 2 de la Constitución de la República del Ecuador, Se reconoce y garantizará a las personas: 2. El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios.

**Que**, el Art. 76, numeral 7, literal 1), de la Constitución del Ecuador, determina que: “Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados”

**Que**, 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 375, numeral 5 de la Constitución de la República del Ecuador. El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 5.- Desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar.

**Que**, el Artículo 376 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado.

**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**, el artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece 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**, el artículo 54, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes:

- 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;
- b) Diseñar e implementar políticas de promoción y construcción de equidad e inclusión en su territorio, 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;
- d) Implementar un sistema de participación ciudadana para el ejercicio de los derechos y la gestión democrática de la acción municipal;
- 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;
- g) Regular, controlar y promover el desarrollo de la actividad turística cantonal en coordinación con los demás gobiernos autónomos descentralizados, promoviendo especialmente la creación y funcionamiento de organizaciones asociativas y empresas comunitarias de turismo;
- h) Promover los procesos de desarrollo económico local en su jurisdicción, poniendo una atención especial en el sector de la economía social y solidaria, para lo cual coordinará con los otros niveles de gobierno;
- i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal;
- j) Implementar los sistemas de protección integral del cantón que aseguren el ejercicio garantía y exigibilidad de los derechos consagrados en la Constitución y en los instrumentos internacionales, lo cual incluirá la conformación de los consejos cantonales, juntas cantonales y redes de protección de derechos de los grupos de atención prioritaria. Para la atención en las zonas rurales coordinará con los gobiernos autónomos parroquiales y provinciales;
- k) Regular, prevenir y controlar la contaminación ambiental en el territorio cantonal de manera articulada con las políticas ambientales nacionales;
- l) Prestar servicios que satisfagan necesidades colectivas respecto de los que no exista una explícita reserva legal a favor de otros niveles de gobierno, así como la elaboración, manejo y expendio de víveres; servicios de faenamiento, plazas de mercado y cementerios;
- m) Regular y controlar el uso del espacio público cantonal y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él la colocación de publicidad, redes

o señalización;

n) Crear y coordinar los consejos de seguridad ciudadana municipal, con la participación de la Policía Nacional, la comunidad y otros organismos relacionados con la materia de seguridad, los cuales formularán y ejecutarán políticas locales, planes y evaluación de resultados sobre prevención, protección, seguridad y convivencia ciudadana;

o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres;

p) Regular, fomentar, autorizar y controlar el ejercicio de actividades económicas, empresariales o profesionales, que se desarrollen en locales ubicados en la circunscripción territorial cantonal con el objeto de precautelar los derechos de la colectividad;

q) Promover y patrocinar las culturas, las artes, actividades deportivas y recreativas en beneficio de la colectividad del cantón;

r) Crear las condiciones materiales para la aplicación de políticas integrales y participativas en torno a la regulación del manejo responsable de la fauna urbana promoviendo el bienestar animal;

s) Fomentar actividades orientadas a cuidar, proteger y conservar el patrimonio cultural y memoria social en el campo de la interculturalidad y diversidad del cantón; y,

t) Las demás establecidas en la ley

**Que**, el artículo 147, literal i, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que en Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda.- El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.

El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georeferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad.

Los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar.

**Que**, mediante Memorando Nro. **Nro. GADMP-C-2024-0035-M**. Pucará, 16 de febrero de 2024, el Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pucará, convoca a Sesión Ordinaria de Concejo para el día martes 20 de febrero de 2024; con el siguiente ordenen 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.- Aprobación del Acta de sesión de concejo No. 0040-2024, con fecha 14 de febrero del año dos mil veinticuatro. 6.- Conocimiento y Aprobación de la modificación del uso del suelo para la ampliación del límite urbano hacia el sector Noreste "JALOCOCHA" del cantón Pucará conforme el Informe Técnico 001-A4C-DM-2024. 7.- Informe de Los señores concejales GAD-PUCARÁ. 8.- Informe del Sr. Alcalde. GAD-PUCARÁ. 9.- 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.** la modificación del uso del suelo para la ampliación del límite urbano hacia el sector Noreste "JALOCOCHA" del cantón Pucará conforme el Informe Técnico 001-A4C-DM-2024.

Para constancia de lo resuelto firman en unidad de acto.

Arq. Adrián Berrezueta Barreto  
ALCALDE GADM DE PUCARÁ

Abg. Joe Belart Espinoza E.  
SECRETARIO DE CONCEJO GADM-PUCARA

Lcdo. Vicente Araujo Cedillo  
CONCEJAL

Lcdo. Humberto Berrezueta Duran  
CONCEJAL

Tnlgo. Rodrigo León León  
CONCEJAL

Sr. Jorge Redrován Berrezueta  
CONCEJAL

Sr. Carlos Reyes Reyes  
CONCEJAL

