

## RESOLUCIÓN DE CONCEJO

RC-0087-2025

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

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

**Que**, Mediante Solicitud de trámite No. 0009538 a nombre de Digna Isabel Barzallo Guamán, con número de cédula 0105930614, responsable del trámite de fraccionamiento requiere la aprobación de planos para el fraccionamiento, de un terreno ubicado en el sector denominado Chocar. Pucará.

**Que**, mediante Memorando Nro. GADMP-DPYPES-2025-0060-M, de fecha Pucará, 29 de enero de 2025, suscrito por Arq. Marco Xavier Quizhpi Quito. DIRECTOR DE PROYECTOS Y PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA SOSTENIBLE, dirigido al Arq. Adrián Gustavo Berrezueta Barreto. Alcalde del GADM cantón Pucará manifiesta: ASUNTO: FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO DE LA SRA. DIGNA ISABEL BARZALLO GUAMÁN. Que, su parte pertinente menciona lo siguiente: A través de la presente se informa que mediante INFORME TÉCNICO 0001-AYC-VV-2025 suscrito por la JEFATURA DE AVALÚOS Y CATASTROS anexo al MEMORANDO GADMP-DPYPES-2025-0057-M; para el trámite de FRACCIONAMIENTO del predio con clave catastral Nro. 0106500240407; de la Sra. Digna Isabel Barzallo Guamán con C.I.: 0105930614.; indica que se ha cumplido con todos los requisitos establecidos para el fraccionamiento, y la viabilidad de la misma; para lo cual se solicita dar continuidad a los procesos administrativos correspondientes respecto a la Resolución.

**Que**, mediante INFORME TÉCNICO Nro. 008-AYC-RC-2025, de fecha Pucará, 2 de abril de 2025, Suscrito por: Arq. Roberto Cañarte Sarango. JEFE DE AVALÚOS Y CATASTROS. GAD MUNICIPAL PUCARÁ. Para: Arq. Xavier Francisco Moyano Contreras. DIRECTOR DE PROYECTOS Y PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA SOSTENIBLE. ASUNTO: FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO DE LA SRA. DIGNA ISABEL BARZALLO GUAMÁN.

#### ANTECEDENTES.

Mediante Solicitud de trámite Nro. 10351, con fecha Pucará, 31 de marzo de 2025, suscrito por la Sra. Digna Isabel Barzallo Guamán y como profesional responsable del levantamiento topográfico el Ing. Henry del Toro Fleites, en el cual solicitan el fraccionamiento del predio con clave catastral 0106500240407, predio ubicado en el sector de Chocar, acorde al plano presentado, propiedad de la Sra. Digna Isabel Barzallo Guamán, de estado civil soltera, con cédula de identidad 0105930614.

Además, con oficio s/n de fecha Pucará, 31 de marzo del 2025, dirigido al Arq. Roberto Cañarte, Jefe de Avalúos y Catastros, firmado por el profesional encargado Ing. Henry del Toro Fleites, menciona: “La Sra. Digna Isabel Barzallo Guamán, desea fraccionar un lote de terreno que en su totalidad tiene una dimensión de 81520,86 m<sup>2</sup> ubicado en el sector rural del cantón Pucará,

y donar, un lote de 5000 m<sup>2</sup> a su hermana Nelly Guamán”, el cual presenta la debida justificación del fraccionamiento.

### **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, vigentes.

### **DESARROLLO:**

En base a la solicitud de trámite Nro. 10351, se procede a verificar la documentación ingresada por la Sra. Digna Isabel Barzallo Guamán:

- Certificados de no adeudar al GADM Pucará a nombre de la Sra. Digna Isabel Barzallo Guamán. · Pago predial 2025 con clave catastral: 0106500240407 a nombre de la Sra. Digna Isabel Barzallo Guamán.
- Informe de Permiso de Uso y Ocupación de suelo No. 0000634 del predio con clave catastral Nro. 0106500240407.
- Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS) Nro. 1103 del predio con clave catastral Nro. 0106500240407; correspondiente a las determinantes del PIT: AMSSP-001.
- Levantamientos topográficos del predio, propiedad de la Sra. Digna Isabel Barzallo Guamán, elaborados por el Ing. Henry del Toro Fleites con registro Senescyt: 8277 R-15-22350 y registro municipal: 1-201.
- Escritura de Compraventa otorgada mediante escritura pública celebrada el 16 de julio de 2015 ante la Notaria Pública Décima del Cantón Cuenca, otorgada por Zoila Mercedes Reyes Cordova, Gloria Lucia Reyes Cordova, Mariana de Jesús Reyes Cordova, Mario Bolívar Reyes Cordova, Ilda Mariana Ochoa Ayora, Marcos Fabián Reyes Mogrovejo, Rosana Marcela Reyes Mogrovejo, Patricio Geovanny Reyes Mogrovejo, Mariana de Jesús Mogrovejo Orellana, a favor de la Sra. Digna Isabel Barzallo Guamán e Inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pucará en fecha de 16 de julio de 2015 con el número 156.
- Certificado de Bienes número: 0384-2025, otorgado por el Registro de la Propiedad del cantón Pucará, de fecha 31 de marzo de 2025.

### **ANÁLISIS**

Luego de haber revisado la documentación ingresada en la Jefatura 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**

Existe una escritura pública celebrada el 16 de julio de 2015 ante la Notaria Pública Décima del Cantón Cuenca, otorgada por Zoila Mercedes Reyes Córdova, Gloria Lucia Reyes Córdova, Mariana de Jesús Reyes Córdova, Mario Bolívar Reyes Córdova, Ilda Mariana Ochoa Ayora, Marcos Fabián Reyes Mogrovejo, Rosana Marcela Reyes Mogrovejo, Patricio Geovanny Reyes

Mogrovejo, Mariana de Jesús Mogrovejo Orellana, a favor de la Sra. Digna Isabel Barzallo Guamán e inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pucará en fecha de 16 de julio de 2015 con el número 156, en la cual se verifica que la escritura está correcta.

Acorde al Certificado de gravámenes No. 0384-2025 de fecha 31 de marzo de 2025, en el cual se indica que el Cuerpo de terreno no, han sido enajenados a favor de terceros compradores con título inscrito especificados en el mismo.

De acuerdo al levantamiento topográfico presentado por el Ing. Henry del Toro Fleites, en el cual especifica que está conformado por dos cuerpos de terreno y del mismo se realiza un fraccionamiento en el cuerpo 2, con clave catastral 0106500240407 de superficie 67.530,37 m<sup>2</sup> en dos cuerpos de terreno en el cual se lo denominará posteriormente LOTE 1 Y LOTE 2.

### **Determinantes establecidas en el PDyOT y PUGS**

El terreno se encuentra conformado por un cuerpo de terreno, el cual se emplaza en el PIT (Polígono de Intervención Territorial) AMSSP-001 en la que establece los siguientes determinantes: lote mínimo 30000 m<sup>2</sup> con un frente de 100 m.

Y, acorde a los levantamientos topográficos presentados, la propuesta de fraccionamiento plantea 2 lotes:

- El lote 1 con una superficie de 62530,37 m<sup>2</sup>
- El lote 2 con una superficie de 5000,00 m<sup>2</sup>

Por lo que, el proyecto de fraccionamiento del terreno que conforma la escritura de la Sra. Digna Isabel Barzallo Guamán, **NO CUMPLE** con las determinantes establecidas en el AMSSP-001.

Sin embargo, mediante la justificación de las observaciones presentadas por el profesional Ing. Henry del Toro Fleites (se anexa documentación) y al ser considerado por la propietaria del predio DONAR un lote de 5000 m<sup>2</sup> a su hermana Nelly Esperanza Guamán Maldonado y acogéndose al Art. 18, Título II de la ORDENANZA PARA REGULAZAR LAS URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTO DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN PUCARÁ, en el cual expresa lo siguiente:

“Art.18.- Cada lote de terreno tendrá como área mínima de 10.000 metros cuadrados, o según las determinantes de las categorías de ordenación. En caso de particiones judiciales o extrajudiciales y donaciones a familiares hasta el cuarto grado de consanguinidad se permitirán fraccionamientos con un área mínima de 5000 m<sup>2</sup>. El fraccionamiento de estos predios será para uso netamente agrícola, destinados a cultivos o explotación agropecuaria”.

Así también en base al art. 116, Párrafo I: De las Cesiones, sección II: Instrumento para la distribución Equitativa de las Cargas y los beneficios, Capítulo IV: Instrumentos para la gestión del suelo sección I: Generalidades, del PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN PUCARÁ, manifiesta lo siguiente:

“Art. 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”.

“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.”

Adicional a esto en el Art. 228, en la Sección III: De los fraccionamientos del suelo y reajuste de terrenos, Capítulo II Normas Urbanísticas, del PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN PUCARÁ, manifiesta lo siguiente:

“Art. 228.- Porcentaje del Área Verde Fraccionada. - Para el porcentaje de área verde se debe considerar:

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”.

### **Certificado de afecciones**

Adicionalmente, en el Informe De Permiso De Uso Y Ocupación De Suelo No. 0000634, suscrito por la Dirección de Planificación; se menciona la APROBACIÓN del permiso de uso de suelo para las actividades indicadas en el lote mencionado conforme a las especificaciones técnicas del informe de permiso de uso y ocupación del suelo, debido a que el GADM de Pucará no cuenta con un proyecto definido para este predio hasta la fecha. 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 destinado 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 a la Ordenanza que determina el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pucará

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 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;

- Acorde a la Ordenanza para Regularizar las Urbanizaciones y Fraccionamiento del Suelo Urbano y Rural del Cantón Pucará:

De los Fraccionamientos Agrícolas, Art. 16.- (...)” En el caso de fraccionamiento por herencias, donaciones, legados o terrenos adquiridos en copropiedad si la vocación es agrícola no se dará el porcentaje al municipio (...).”

## **PROYECTO DE FRACCIONAMIENTO**

Se considera fraccionamiento a la división del terreno entre 2 a 10 lotes. Por lo tanto, los lotes de terreno materia del presente fraccionamiento del lote 1 cuerpo 2, corresponde de la siguiente manera:

### **LOTE 1 (Cuerpo 2):**

Superficie: **62530.37m<sup>2</sup>**

### **Informe de linderación:**

#### **NORTE:**

Con Digna Isabel Barzallo Guamán de P1 a P2 en 45.22m, de P2 a P3 58.23m, de P3 a P4 en 59.22m, de P4 a P5 en 64.68m, con Camino de P5 a P6 en 25.25m, de P6 a P7 en 24.22m, de P7 a P8 en 16.38m, con Digna Isabel Barzallo Guamán de P8 a P9 en 115.35m, de P9 a P10 en 67.05m.

#### **SUR:**

Con José Emiliano Redrován Berrezueta de P18 a P19 en 42.22m, con Salvador Rodrigo Berrezueta Reyes de P19 a P20 en 128.62m.

#### **ESTE:**

Con José Emiliano Redrován Berrezueta de P10 a P11 en 9.54m, de P11 a P12 en 25.74m, de P12 a P13 en 29.45m, de P13 a P14 en 18.21m, de P14 a P15 en 12.69m, de P15 a P16 en 30.30m, de P16 a P17 en 20.91m, de P17 a P18 en 182.34m.

#### **OESTE:**

Con vía Minas – Tablón – Pucará de P20 a P21 en 49.30m, de P21 a P22 en 15.84m, con Lote 2 de Digna Isabel Barzallo Guamán de P22 a P23 en 43.11m, de P23 a P24 en 95.72m, de P24 a P25 en 27.85m, con vía Minas – Tablón - Pucará de P25 a P26 en 16.06m, de P26 a P27 en 19.24m, de P27 a P28 en 17.38m, de P28 a P29 en 12.63m, de P29 a P30 en 12.49m, de P30 a P31 en 21.05m, de P31 a P32 en 11.90m, de P32 a P33 en 57.34m, de P33 a P34 en 20.72m, de P34 a P35 en 13.76m, con Segundo Leonidas Reyes Berrezueta, de P35 a P36 en 25.97m, de P36 a P37 en 25.00m, de P37 a P38 en 62.09m, de P38 a P39 en 18.99m, de P39 en P1 en 5.23m.

#### **LOTE 2 (Cuerpo 2):**

Superficie: **5000,00m<sup>2</sup>**

### **INFORME DE LINDERACIÓN**

#### **NORTE:**

Con Lote 1 de Digna Isabel Barzallo Guamán de P1 a P2 en 27.85m.

#### **SUR:**

Con Lote 1 de Digna Isabel Barzallo Guamán de P3 a P4 en 43.11m.

#### **ESTE:**

Con Lote 1 de Digna Isabel Barzallo Guamán de P2 a P3 en 95.72m.

#### **OESTE:**

Con vía Minas – Tablón – Pucará de P4 a P5 en 39.53m, de P5 a P6 en 31.91m, de P6 a P7 en 15.59m, de P7 a P8 en 19.56m, de P8 a P1 en 24.20m.

*Nota- La veracidad de la información proporcionada en el levantamiento taquimétrico y en el informe de linderación es única responsabilidad del propietario y proyectista.*

### **CONCLUSIONES**

- Los levantamientos topográficos elaborados por el Ing. Henry del Toro Fleites con registro Senescyt: 8277 R-15-22350 y registro municipal: 1-201; cuentan con la información necesaria para la propuesta de fraccionamiento del lote catastrado con clave 0106500240407.
- El fraccionamiento del LOTE 2, NO CUMPLE con las determinantes establecidas en el PIT (AMSSP- 001); sin embargo, al ser considerado por la propietaria del predio DONAR un lote de 5000 m<sup>2</sup> a su hermana Nelly Esperanza Guamán Maldonado y acogiéndose al Art. 18, Título II de la ORDENANZA PARA REGULAZAR LAS URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTO DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN PUCARÁ, es procedente realizar el fraccionamiento objeto del trámite.

#### 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 de la Sra. Digna Isabel Barzallo Guamán con CI: 0105930614.

#### 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**, la norma ibídem el Art. 6, manda que: “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**, 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**, 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**, Art. 424.- Porcentaje del área verde fraccionada. - En toda urbanización y fraccionamiento del suelo, se entregará a la municipalidad, mínimo el diez por ciento y máximo el veinte por ciento calculado del área útil del terreno urbanizado o fraccionado, en calidad de áreas verdes y comunales. Tales bienes de dominio y uso públicos no podrán ser cambiados de categoría. Dentro del rango establecido, no se considerarán a los bordes de quebrada y sus áreas de protección, riberas de los ríos y áreas de protección, zonas de riesgo, playas y áreas de protección ecológica.

Se prohíbe todo tipo de exoneración a la contribución de áreas verdes y comunales, excepto en función del lote mínimo vigente según la planificación territorial, en cuyo caso se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral.

En base a lo anteriormente expuesto en relación a la cesión de suelo, se deberá definir si se considera la excepción debido a que una parte del terreno se encuentra considerado como urbano.

**Que**, Art. 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**, Art. 15.- De la norma citada, establece 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.

**Que**, mediante Memorando Nro. GADMP-SC-2025-0087-M, de fecha **Pucará, 25 de mayo de 2025**. El Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pucará, convoca a Sesión Ordinaria de Concejo para el día martes 27 de mayo de 2025; 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. 0106-2025, con fecha 20 de mayo del año dos mil veinticinco. 6.- Aprobación del Acta de sesión Extraordinaria de concejo, de fecha 21 de mayo del año dos mil veinticinco. 7.- Conocimiento y Aprobación del Fraccionamiento del predio de la Sra. Digna Isabel Barzallo Guamán. C.I. 0105930614, con clave catastral 0106500240407, predio ubicado en el sector Chocar, cantón Pucará, Provincia de El Azuay. 8.- Conocimiento y Aprobación del trámite Nro. 10190, de Unificación de los predios con clave catastral 0106500480749 y predio con clave catastral 01065102010100040001, ubicados en el sector de Sarayunga, cantón Pucará. Provincia de El Azuay, propiedad del Sr. Manuel Agustín Saquipay Arias, con cédula de identidad 0701420663. 9.- Informe de Los Señores concejales GADM-PUCARÁ. 10.- Informe del Sr. alcalde. GADM-PUCARÁ. 11.- 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 de la Sra. Digna Isabel Barzallo Guamán, con número de cédula 0105930614 correspondiente al predio ubicado en el sector Chocar del cantón Pucará, Provincia de El Azuay, con clave catastral 0106500240407.*

Dado y firmado en el cantón Pucará, Provincia del Azuay, a los 28 días del mes de mayo de 2025.

Para constancia de lo resuelto firman en unidad de acto.

Arq. Adrián Berrezueta Barreto  
ALCALDE GADM DE PUCARÁ

Abg. Joe Belart Espinoza Espinoza  
SECRETARIO DEL ILUSTRE CONCEJO

Lcdo. Vicente Araujo Cedillo  
CONCEJAL

Lcdo. Humberto Berrezueta D.  
CONCEJAL

Tnlgo. Rodrigo León León  
CONCEJAL

Sr. Jorge Redrován Berrezueta  
CONCEJAL

Ing. Carlos Alberto Reyes Reyes  
CONCEJAL