

ARQ. ADRIÁN GUSTAVO BERREZUETA BARRETO

**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN PUCARÁ**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA Nro. 0045-AL-GADMP-2025

1

REGULARIZACIÓN DE DERECHOS Y ACCIONES

CONSIDERANDO:

- Que**, el literal l, del numeral 7 del Art. 76 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe 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”;
- Que**, el artículo 66, numeral 26 de la Constitución de la República del Ecuador reconoce y garantiza a las personas “El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas”;
- Que**, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador determina: “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 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, estableciendo entre otras el “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;
- Que**, el artículo 321 de la Carta Magna preceptúa “El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental”;
- Que**, el literal b del artículo 55 del COOTAD, establece que es competencia exclusiva de los gobiernos autónomos descentralizados “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;
- Que**, la ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL CANTÓN PUCARÁ, publicado en el Registro Oficial - Edición Especial N° 1240 de fecha miércoles 3 de enero de 2024, en su Artículo 4.- Definiciones, literal f) señala “Derechos y acciones singulares. - Son derechos y acciones que una persona posee sobre una propiedad, cuando existen dos o más personas que ejercen un derecho de propiedad sobre el mismo bien, es decir la parte que tiene una persona en un inmueble que no está dividido legalmente. Podemos entenderlo de manera más práctica: que el bien inmueble está dividido físicamente de hecho, en dos o más partes y que a su vez les corresponden a dos o más personas, que aún no han realizado la división legal, pero que se encuentran posesionados dentro de linderos específicos bajo la cavidad de linderos generales de la propiedad”.

Que, el artículo 17 ibídem señala “Requisitos. Para solicitar la regularización de bienes en posesión que tienen títulos inscritos con derechos y acciones singulares, se requerirá: a) Solicitud al Alcalde debidamente fundamentada y motivada, pidiendo la regularización del predio, en la cual de manera obligatoria constara un correo electrónico para notificaciones; b) Ser mayor de edad; para lo cual se adjuntará copia de la cédula de identidad o ciudadanía y certificado de votación actualizado; c) Título donde conste como dueño de los derechos y acciones singulares con razón de la inscripción en el registro de la propiedad del Cantón Pucará. d) Declaración juramentada del interesado que contenga lo siguiente: 1. No encontrarse impedido para obligarse y contratar; 2. Estar en posesión del bien en forma libre, pacífica e ininterrumpida por un mínimo de cinco años; 3. Ubicación del predio con la descripción de los linderos actualizados detallados, área del predio; de acuerdo al levantamiento planimétrico que se insertará como documento habilitante a la declaración juramentada, con respectiva firma de responsabilidad. 4. Que sobre el bien inmueble en mención no exista reclamo de otro o más propietarios, y, 5. Indicará en forma expresa que se libera al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pucará de toda responsabilidad por la información proporcionada. e) Levantamiento planímetro debidamente georreferenciado del predio objeto del trámite, en el formato y especificaciones técnicas establecidas en la presente ordenanza, conforme lo dispuesto en el artículo 11, mismo que será realizado por un profesional técnico en la rama, tales como ingeniero civil, arquitecto o topógrafo; dicho levantamiento se insertará en la declaración juramentada, como documento habilitante f) Archivo digital de la planimetría (CD) g) Certificado de ventas y gravámenes con historial de 15 años, de haber antecedente, conferido por el señor Registrador de la Propiedad del cantón Pucará. h) Certificado de NO adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pucará. Toda esta documentación será revisada al momento de su ingreso por parte de la Jefatura de Avalúos y Catastros o técnico que este designe, quien verificará la documentación; y de contarse con toda la documentación favorable, dará inicio al trámite respectivo”.

Que, el artículo 18 ibídem establece “Condicionantes. - La singularización de estos predios se aplicará en los siguientes casos: 1) Cuando el título de propiedad es como derechos y acciones singulares y que proviene de un antecedente que no posee inscripción en el Registro de la Propiedad como cuerpo cierto. 2) Cuando sus linderos estén plenamente identificados en el título de propiedad. 3) Cuando se pretenda legalizar un lote que estando dentro de los linderos generales indicados en el título de propiedad, no correspondan a éstos, siempre y cuando sus colindantes ya tengan singularizados y legalizados sus predios, y que el titular de los derechos y acciones haya adquirido el título con al menos CINCO años antes de la vigencia de la presente ordenanza. 4) Cuando el total de dueños de derechos y acciones quieren regularizar en cuerpo cierto”.

Que, de acuerdo al art. 29 de la citada ordenanza la cual en su parte pertinente señala “...Bajo los mismos principios para la regularización de bienes en derechos y acciones singulares pagarán un valor correspondiente al 2% del avalúo total actualizado del catastro municipal del GAD de Pucará. En el caso de constatarse excedentes o diferencias de superficies entre el título de derechos y acciones singulares y la planimetría presentada se cobrará adicionalmente las tasas establecidas en el art. 31 de la ORDENANZA QUE ESTABLECE EL ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN Y EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA RECTIFICACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE PROPIEDADES UBICADAS EN EL CANTÓN PUCARÁ”.

- 1) **Que,** consta la solicitud de trámite Nro. 9825 suscrita por los señores León Sangurima Vinicio Salvador con C.I: 0704037639 y Aucay Barzallo Hilda Mercedes con C.I: 0704037498,

requieren realizar el proceso de Regularización de Derechos y Acciones Singulares del predio ubicado en San Miguel-Palmar, perteneciente a la Parroquia y cantón Pucará, Provincia del Azuay, catastrado con la clave: 0106500840632.

Que, informe Técnico Nro. 015 GADMP_EM_2025 de fecha Pucará, 20 de marzo del 2025, realizado por la Arq. Erika Merchán Pesantes Técnica de Avalúos y Catastros y aprobado por el Arq. Roberto Cañarte Sarango jefe de Avalúos y Catastros, en su parte pertinente manifiesta, en su parte pertinente manifiesta: “CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

3

- En base a los datos de la escritura pública y al levantamiento taquimétrico presentado, existe un excedente de 67.894,36m² (6.789436ha).
- Al regularizarse los derechos y acciones singulares, el predio constituye una superficie del 100%, es decir, el cuerpo de terreno pasa a formar un cuerpo cierto, debido a que sus linderos están totalmente singularizados acorde al levantamiento taquimétrico presentado.
- De acuerdo a la ordenanza que regula el presente trámite, y una vez transcurrido el tiempo límite, ninguno de los colindantes se presentó a la Unidad de Avalúos y Catastros e hizo algún tipo de reclamo, por lo que, se presume que dichos colindantes estuvieron de acuerdo con la planimetría presentada por los señores: León Sangurima Vinicio Salvador y Aucay Barzallo Hilda Mercedes.

Por lo tanto, la presente regularización de derechos y acciones singulares, propiedad de los señores; León Sangurima Vinicio Salvador con C.I: 0704037639 y Aucay Barzallo Hilda Mercedes con C.I: 0704037498, **SI PROCED.**”.

Que, consta la petición al Alcalde de Regularización de Derechos y Acciones Singulares.

Que, consta copia de la cedula de identidad de la cual se desprende que la misma es mayor de edad, costa también el certificado de votación actualizado.

Que, consta el Levantamiento planímetro debidamente georreferenciado del predio objeto del trámite, debidamente revisado por la Jefatura de Avalúos y Catastros.

Que, consta Certificado Nro. 0035-2025 conferido por el señor Registrador de la Propiedad del cantón Pucará, el cual en su parte pertinente señala “Numero de inscripción: (63) sesenta y tres, Tomo (01) uno, repertorio (140) ciento cuarenta, fecha: veinte y seis de marzo de dos mil trece, Compraventa, Origen: Notaria Segunda de Santa Isabel, fecha de celebración; veinte de febrero de dos mil trece, Informe del predio: Derechos y Acciones Singulares que su vendedor lo venia poseyendo en un cuerpo de terreno y casa de habitación ubicado en el sector San Miguel-Palmar, perteneciente a la parroquia y cantón Pucará, provincia del Azuay; LINDEROS Y SUPERFICIE: CABECERA: con carretera pública; PIE: un canal de agua y cerca de alambre al medio; UN COSTADO: con carretera grande que llega a unos postes de luz y de ahí brinca a un camino grande que va a Pelincay y de ahí cae a una acequia; y, EL OTRO COSTADO: con camino de herradura y cerca de alambre, en parte y el resto con una quebrada y cae de ahí a un camino grande. SUPERFICIE: cinco hectáreas”, consta también detallado Antecedentes e Historial en orden cronológica, de igual manera se desprende que el predio no ha sido enajenado a favor de terceros compradores con título inscrito, ni soporta gravamen alguno.

Que, consta la escritura de derechos y acciones singular celebrada en la Notaria Segunda de Santa Isabel, fecha de celebración; veinte de febrero de dos mil trece, Inscrita en el Registro de la

Propiedad del catón Pucará con el Número (63) sesenta y tres, Tomo (01) uno, repertorio (140) ciento cuarenta, fecha: veinte y seis de marzo de dos mil trece, Compraventa, Informe del predio: Derechos y Acciones Singulares que su vendedor lo venia poseyendo en un cuerpo de terreno y casa de habitación ubicado en el sector San Miguel-Palmar, perteneciente a la parroquia y cantón Pucará, provincia del Azuay; LINDEROS Y SUPERFICIE: CABECERA: con carretera pública; PIE: un canal de agua y cerca de alambre al medio; UN COSTADO: con carretera grande que llega a unos postes de luz y de ahí brinca a un camino grande que va a Pelincay y de ahí cae a una acequia; y, EL OTRO COSTADO: con camino de herradura y cerca de alambre, en parte y el resto con una quebrada y cae de ahí a un camino grande. SUPERFICIE: cinco hectáreas.

4

Que, consta el Certificado de NO adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pucará.

Que, consta la copia del comprobante de pago del impuesto al predio urbano del año en curso.

Que, consta la Declaración juramentada de la interesada, la cual cumple con los requisitos establecidos en los numerales: 1, 2, 3, 4 y 5 del literal d) del art. 17 de la ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL CANTÓN PUCARÁ.

Que, consta el Informe Jurídico No. 06-2025, de fecha 02 de abril de 2025 emitido por el Procurador Sindico del GADM de Pucará Ab. Nelson Vinicio Yáñez Chávez Mag. el cual en su parte pertinente señala "...**RECOMENDACIÓN** Una vez que se ha verificado la exigencia de los requisitos, se recomienda proceder con la respectiva resolución de Regularización de bienes en posesión que tienen títulos inscritos con derechos y acciones singulares dentro del presente trámite...".

Que, mediante Memorando Nro. GADMP-DPYPES-2025-0130-M de fecha Pucará, 26 de marzo de 2025 el Arq. Xavier Francisco Moyano Contreras DIRECTOR DE PROYECTOS Y PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA SOSTENIBLE en su parte pertinente manifiesta: "...en respuesta a la solicitud de trámite # 9825 a nombre del Sr. Vinicio León Sangurima, en el que solicita el trámite de derechos y acciones singulares, se anexa la documentación de expediente del trámite y el informe técnico Nro. 015-GADMP-EM-2025 suscrito por el Jefe de Avalúos y Catastros".

Que, mediante sumilla de fecha cuatro de abril del 2025, la máxima autoridad del GADM de Pucará dispone al departamento jurídico lo siguiente: "Dígnese proceder con la correspondiente resolución administrativa de conformidad con la documentación adjunta".

Que de acuerdo al artículo 253 de la Constitución, artículo 59 y literales a), b) e i) del artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el alcalde a alcaldesa es su representante legal y primera autoridad administrativa del Gobierno Autónomo Municipal; y, como tal le corresponde resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo.

RESUELVE:

Artículo. 1.- REGULARIZAR los derechos y acciones singulares como cuerpo cierto del predio de propiedad de los señores León Sangurima Vinicio Salvador con C.I: 0704037639 y Aucay Barzallo Hilda Mercedes con C.I: 0704037498, cuerpo de terreno y casa de habitación ubicado en el sector

San Miguel-Palmar, perteneciente a la parroquia y cantón Pucará, provincia del Azuay, con número de inscripción: (63) sesenta y tres, Tomo (01) uno, repertorio (140) ciento cuarenta, fecha: veinte y seis de marzo de dos mil trece, Origen: Notaria Segunda de Santa Isabel, fecha de celebración; veinte de febrero de dos mil trece, con clave catastral 0106500840632.

Artículo. 2.- ACEPTAR la Determinación de Superficie referente al predio descrito en el artículo primero de esta resolución; y, en consecuencia, establecer el área del mismo, en **117.894,36 m²**, predio con los siguientes linderos y dimensiones:

LINDERACIÓN DEL CUERPO 1	
NORTE:	CON VINICIO SALVADOR LEON SANGURIMA DE P4 - P5 EN 155.51M
SUR:	CON SEGUNDO DANIEL MOROCHO GUAMAN DE P10 - P1 EN 117.63M
ESTE:	CON CAMINO PÚBLICO DE P5 - P6 EN 46.68M, DE P6 - P7 EN 61.44M, DE P7 - P8 EN 92.72M, DE P8 - P9 EN 67.55M. DE P9 - P10 EN 76.22M
OESTE:	CON VIA PÚBLICA A PUCARÁ, DE P1- P2 EN 93.86M, DE P2 - P3 EN 93.70M. DE P3 – P4 EN 110.34M.
LINDERACIÓN DEL CUERPO 2	
NORTE:	CON CAMINO PUBLICO DE P14 - P15 EN 65.04M, DE P15 - P16 EN 61.33M, DE P16 - P17 EN 93.52M, DE P17 - P18 EN 35.06M.
SUR:	CON CAMINO PRIVADO DE P31 - P32 EN 77.26M, DE P32 - P33 EN 135.42M. DE P33 - P11 EN 66.91M.
ESTE:	CON CANAL DE RIEGO ELOY ALFARO DE P18 - P19 EN 48.88M, DE P19 – P20 EN 25.00M, DE P20 – P21 EN 34.08M, DE P21 – P22 EN 19.00M, DE P22 – P23 EN 51.35M, DE P23 - P24 EN 94.42M, COM MIGUEL ANGUEL YANEZ YANEZ DE P24 – P25 EN 18.70M, DE P25 – P26 EN 12.67M, DE P26 – P27 EN 24.59M, DE P27 – P28 EN 8.26M, DE P28 – P29 EN 27.76M, DE P29 – P30 3N 64.13M, DE P30 – P31 3N 107.45M.
OESTE:	CON CAMINO PUBLICO DE P11 - P12 EN 86.90M. DE P12 - P13 EN 65.93M, DE P13 - P14 EN 42.85M.

Artículo. 3.- DISPONER a la Dirección Financiera emitir el título de crédito para el cobro de las tasas contemplada en la ordenanza.

Artículo. 4.- DISPONER a Secretaría General, proceda a notificar con la presente resolución a los peticionarios, para que procedan con la protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Pucará, incluido el levantamiento planimétrico.

Artículo. 6.- PUBLÍQUESE la presente resolución en la página web institucional del GAD Municipal.

DISPOSICIONES FINALES:

6

Uno. - La presente no constituye fraccionamiento ni desmembración.

Dos. - En cuanto a la participación que corresponda a cada copropietario se estará a lo establecido en la respectiva escritura que sirvieron de fundamento en la presente resolución.

Tres. - Se procederá a las marginaciones en los archivos correspondientes a costa de los propietarios.

Cuatro. - Se deja a Salvo el derecho de terceros.

Cinco. - El presente expediente queda a cargo y custodia de la Jefatura de Avalúos y Catastros, en sus archivos correspondientes.

Dado y firmado en la oficina de la Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pucará, a los cuatro días del mes de abril del año dos mil veinticinco.

Arq. Adrián Gustavo Berrezueta Barreto

**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE
PUCARÁ**