

SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL CANTÓN PUCARÁ

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Las ordenanzas son instrumentos esenciales que constituyen el marco jurídico de los Gobiernos Autónomos Descentralizados para ejecutar las disposiciones legales y constitucionales que los rigen. Por esta razón es necesario que las mismas respondan a un esquema de gestión oportuna a favor de los ciudadanos, que evite trámites burocráticos innecesarios, y que se facilite la ejecución de las disposiciones que se emanan desde la Administración Municipal.

En el cantón Pucará existe un alto grado de propiedades sin escrituras y aquellas que lo tienen, se encuentran a través de la venta de derechos y acciones singulares, cuerpo cierto carentes de cabida o cuya descripción de linderos no son suficientes para su cálculo, y adjudicación y titularización de los Bienes Mostrencos, lo cual ocasiona un impedimento para el GAD Municipal de cumplir con el control de uso y ocupación del suelo del cantón, en consideración que este hecho se vuelve una excusa ciudadana para no proceder a tramitar permisos para el desarrollo de sus actividades.

En ese sentido, el I. Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado -GAD- del cantón Pucará reconoce la necesidad de reformar las tasas de adjudicación y regularización, garantizando un auténtico ejercicio de los derechos de dominio de las tierras de sus habitantes.

EL ILUSTRE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PUCARÁ

CONSIDERANDO:

Que, el Artículo 66, numeral 26, ibídem, prescribe: “Se reconoce y garantizará 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, señala: “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, ibídem, establece: “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. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional”;

Que, el Artículo 240, ibídem, señala: “Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales...”;

Que, en el artículo 264, número 1 y el segundo inciso del número 14 ibídem, disponen que los gobiernos municipales tienen como competencias exclusivas, entre otras: "1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, (...) con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. (...). En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán las ordenanzas cantonales”;

Que, el Artículo 321 ibídem, prescribe: “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 artículo 424 ibídem señala: “La Constitución es la norma suprema y prevalece sobre cualquier otra del ordenamiento jurídico. Las normas y los actos del poder público deberán mantener conformidad con las disposiciones constitucionales; en caso contrario carecerán de eficacia jurídica...”;

Que, el artículo 599 del Código Civil, señala: "El dominio, que se llama también propiedad, es un derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. - La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad”;

Que, el artículo 605 ibídem establece: “Son bienes del Estado todas las tierras que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño”;

Que, el artículo 685 ibídem, señala: “El dueño del terreno en que otra persona, sin su conocimiento, hubiere

edificado, plantado o sembrado, tendrá el derecho de hacer suyo el edificio, plantación o sementera, mediante las indemnizaciones prescritas a favor de los poseedores de buena o mala fe en el Título de la reivindicación, o de obligar al que edificó o plantó, a pagarle el justo precio del terreno, con los intereses legales por todo el tiempo que lo haya tenido en su poder, y al que sembró a pagarle la renta y a indemnizarle los perjuicios. - Si se ha edificado, plantado o sembrado a ciencia y paciencia del dueño del terreno, quedará éste obligado, para recobrarlo, a pagar el valor del edificio, plantación o sementera.”

Que, el artículo 715 ibídem, determina: "Posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. - El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.”;

Que, el artículo 98 del Código Orgánico Administrativo expresa: Acto administrativo. Acto administrativo es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo.

Que, el artículo 32 de la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales señala: “De la Autoridad Agraria Nacional. La Autoridad Agraria Nacional será el ministerio de ramo, instancia rectora, coordinadora y reguladora de las políticas públicas en materia de tierras rurales en relación con la producción agropecuaria y la garantía de la soberanía alimentaria. – Son competencias y atribuciones de la Autoridad Agraria Nacional: (...) i) Adjudicar con fines de producción agropecuaria, las tierras rurales de propiedad estatal y las privadas que han sido expropiadas por el Estado, de acuerdo con los programas de redistribución o en función de la posesión agraria de tierras rurales, de conformidad con esta Ley; (...)”;

Que, el artículo 24 del Código Orgánico del Ambiente señala: “De la Autoridad Ambiental Nacional. La Autoridad Ambiental Nacional tendrá las siguientes atribuciones: (...) 10) Delimitar dentro del Patrimonio Forestal Nacional las tierras de dominio público y privado y adjudicar a sus legítimos posesionarios de acuerdo con la ley; (...)”;

Que, el artículo 4.- del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el literal f) señalan: “Fines de los gobiernos autónomos descentralizados. - Dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales son fines de los gobiernos autónomos descentralizados: f) La obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias (...)”;

Que, el artículo 7 ibídem señala: “Facultad normativa.- 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.- El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley (...)”;

Que, el artículo 53 ibídem establece: "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutiva, previstas en ese código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden. ”;

Que, el artículo 54 Ibídem en su literal a) establece que, entre las funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal está el 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;

Que, el artículo 55, literal b) Ibídem, expresa: “Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal. - Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...)”;

Que, el artículo 57 literal a) ibídem determina: “Atribuciones del concejo municipal. - Al concejo municipal le corresponde: 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 (...)”;

Que, el artículo 415 Ibídem expresa: “Art. 415.- Clases de bienes. Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio (...);”

Que, el artículo 419 literal c) Ibídem, reconoce: “Bienes de dominio privado. - Constituyen bienes de dominio privado los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios de los gobiernos autónomos descentralizados. Estos bienes serán administrados en condiciones económicas de mercado, conforme a los principios de derecho privado. Constituyen bienes del dominio privado: c) Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales...”

Que, el artículo 426 Ibídem expresa: “Inventario. - Cada gobierno autónomo descentralizado llevará un inventario actualizado de todos los bienes valorizados del dominio privado y de los afectados al servicio público que sean susceptibles de valorización. Los catastros de estos bienes se actualizarán anualmente”.

Que, el artículo 436 ibídem expresa: Autorización de Transferencia. - Los consejos, concejos o juntas, podrán acordar y autorizar la venta, donación, hipoteca y permuta de los bienes inmuebles públicos de uso privado (...) Para la autorización no se podrá contemplar un valor inferior al de la propiedad, de acuerdo con el registro o catastro municipal actualizado...

Que, el artículo 437 ibídem expresa: Casos en los que procede la venta. - La venta de los bienes de dominio privado se acordará en estos casos: a) Si no reportan provecho alguno a las finanzas de los gobiernos autónomos descentralizados o si el provecho es inferior al que podría obtenerse con otro destino. No procederá la venta, sin embargo, cuando se prevea que el bien deberá utilizarse en el futuro para satisfacer una necesidad concreta del gobierno autónomo descentralizado; y, b) Si con el precio de la venta del bien puede obtenerse inmediatamente otro semejante, capaz de ser aplicado a objetos más convenientes para ejecutar o desarrollar proyectos de interés de la comunidad.

Que, el artículo 481 ibídem, norma lo relaciona con lotes, fajas, excedentes y diferencia; y en el inciso quinto determina: “[...] Para efecto del presente artículo se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido; en este caso los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos mediante ordenanza establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizar bienes mostrencos.”;

Que, dentro de la circunscripción del cantón Pucará, existe una importante cantidad de bienes inmuebles cuya propiedad se basa en la compra y venta de derechos y acciones carentes de cuerpo cierto de origen ocasionando problemas en los respectivos tramites de uso y ocupación del suelo;

Que, el suelo rural podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definen en la normativa secundaria;

Que, en el I. Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Pucará aprobó la ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PUCARÁ, misma que fue publicada en fecha miércoles 7 de mayo de 2025 en el registro especial Nro. 161- Registro Oficial.

Que, en el I. Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Pucará aprobó la PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PUCARÁ, misma que fue publicada el día martes 18 de noviembre de 2025 en el registro especial Nro. 730- Registro Oficial.

Que, en uso de las atribuciones que te confiere el artículo 240 de la Constitución de la República, el artículo 57, literal a) y el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL CANTÓN PUCARÁ

Art. 1.- Refórmese el artículo 35 de la PRIMERA REFORMA ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL CANTÓN PUCARÁ por el siguiente texto:

En caso de legalización de terrenos que han mantenido poseedor, el valor del terreno será en base a los principios de solidaridad, equidad, subsidiaridad y sustentabilidad del desarrollo y los fines del GAD

Municipal, contemplados en el COOTAD y por ser política social, económica y para que todos tengan la oportunidad de legalizar sus terrenos que han mantenido en posesión, el valor a pagar se determinará en base a las siguientes variables que se detallan a continuación:

a) Por el Rango del Avalúo de la Propiedad con las siguientes tasas detalladas en el cuadro Nro. 35.1.
CUADRO Nro. 35.1: Tasas por el Rango del Avalúo de la Propiedad (TRAVP)

RANGO DE AVALÚO DE LA PROPIEDAD	TASA POR VARIABLE
HASTA \$ 10, 000,00	2.5 %
DE \$ 10,000.01 A \$ 50, 000,00	3 %
DE \$ 50, 000,01 A \$100,000.00	3,5%
MAYOR A 100,000.01	4%

En base a las variables detalladas anteriormente se procederá a emplear la siguiente fórmula para determinar el valor a pagar de la adjudicación del bien inmueble en posesión.

$$VAD = VT * (TUSG + TESB + TRAVP + TRAT)$$

En donde:

VAD = Valor de la Adjudicación VT

=Valor Catastral del Terreno

TUSG = Tasa por Tipo de Uso de Suelo General

TESB = Tasa por Existencia de Servicios Básicos

TRAVP = Tasa por Rango del Avalúo de la Propiedad

TRAT = Tasa por Rango de Área del Terreno a Regularizar o Adjudicar

Bajo los mismos principios la regularización de bienes en derechos y acciones singulares, títulos de cuerpo cierto carentes de cabida o cuya descripción de linderos no sean suficientes para su cálculo, y adjudicación y titularización de los bienes mostrencos, pagarán un valor determinado a través de la fórmula mencionada a la cual se adiciona una tasa a la sumatoria de tasas correspondiente al 0.25 % y 0.10% respectivamente sea el caso. En el caso de constatare 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 artículo 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.

En caso de fajas y predios mostrencos municipales, el justo precio a pagar será el del avalúo catastral total.

DISPOSICIÓN GENERAL

PRIMERA. - En todo lo que no se encuentre contemplado en esta ordenanza se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Civil, Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, Ley Notarial y demás leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan.

Segunda. – Aquellos trámites que se encuentren pendientes de pago se beneficiaran con las nuevas tasas.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

PRIMERA. – Aquellos trámites ingresados antes de la vigencia de la presente ordenanza cuyas escrituras requieran de regularización se aceptará la documentación ingresada con un certificado del historial de los movimientos actualizado y se procederá con el trámite respectivo.

Segunda. – Aquellos trámites anteriores a la fecha de aprobación de esta reforma, se acogerán a la tabla de valores vigente a la reforma de la Segunda Ordenanza, mismos que se beneficiarán con las nuevas tasas.

DISPOSICIÓN FINAL

Primera. - La presente Ordenanza entrará en vigencia desde el momento de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, la Gaceta Oficial y dominio web de la institución.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Pucará, a los dos días del mes de junio del año dos mil veintiseis.

Arq. Adrián Gustavo Berrezueta Barreto
ALCALDE GADM-PUCARÁ

Abg. Joe Belart Espinoza Espinoza
SECRETARIO DEL I. CONCEJO

CERTIFICACIÓN: En mi calidad de Secretario del Ilustre Concejo del GAD Municipal de Pucará me permito CERTIFICAR. Que, la presente " **SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL CANTÓN PUCARÁ**", fue discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Municipal del GAD Pucará, en dos debates, realizados en la sesión ordinaria del 19 de mayo del 2026 y, en la sesión Extraordinaria del 20 de mayo del 2026, respectivamente.-

Pucará a 02 de junio del 2026.

Abg. Joe Belart Espinoza Espinoza
SECRETARIO DE CONCEJO GADM-PUCARÁ

ALCALDÍA DE PUCARÁ, A los dos días del mes de junio del 2026, siendo las 15h32 pm; de conformidad con lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y, una vez que se ha cumplido con las disposiciones legales, SANCIONO EN TODAS SUS PARTES: A LA " **SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL CANTÓN PUCARÁ**", Ejecútese y publíquese.-

Arq. Adrián Gustavo Berrezueta Barreto
ALCALDE GADM - PUCARÁ.

Proveyó y firmó el decreto que antecede el Arq. Adrián Gustavo Berrezueta Barreto. Alcalde del GAD-PUCARÁ, a los dos días del mes de junio del 2026.- Certifico.-

Abg. Joe Belart Espinoza Espinoza
SECRETARIO DE CONCEJO GADM-PUCARÁ