

RESOLUCIÓN DE CONCEJO

RC-0157-2026

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

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Que, mediante Memorando Nro. GADMP-DPYPES-2026-0280-M, de fecha Pucará, 20 de abril de 2026, suscrito por el Ing. Adrián David Arce Pindo. DIRECTOR DE PROYECTOS Y PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA SOSTENIBLE. PARA: Sr. Arq. Adrián Gustavo Berrezueta Barreto. Alcalde del GAD Municipal Pucará. ASUNTO: REGULARIZACIÓN DE TÍTULOS DE CUERPO CIERTO CARENTES DE CABIDA DEL PREDIO DE LA SRA. ROSA AMPARITO BERREZUETA CHÁVEZ. En su parte pertinente menciona lo siguiente: En atención al Memorando Nro. GADMP-JAYC-2026-0113-M, remitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros, mediante el cual se pone en conocimiento el trámite de Regularización de Título de Cuerpo Ciento Carente de Cabida solicitado por la Sra. Rosa Amparito Berrezueta Chávez, respecto del predio identificado con clave catastral Nro. 0106500490138, ubicado en la parroquia Pucará, sector La Chonta, cantón Pucará, me permito informar lo siguiente: Una vez revisado el Informe Técnico Nro. 021-AYC-RC-2026 y el expediente administrativo adjunto, se verifica que el trámite ha sido sustanciado conforme a la PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL CANTÓN PUCARÁ. Del análisis técnico efectuado se determina que el predio cuenta con levantamiento planimétrico suscrito por profesional competente, inspección técnica realizada conforme al artículo 6 de la ordenanza, certificación de publicaciones efectuadas en dos fechas distintas conforme al artículo 17 numeral 17.2 y artículo 30 de la ordenanza, sin que se hayan presentado oposiciones dentro del término legal establecido. Así mismo, se establece que el predio constituye un BIEN CONSOLIDADO, se encuentra singularizado por linderos fijos en campo, y ha sido determinado con una superficie de 647,61 m² conforme al levantamiento planimétrico presentado, cumpliendo con las determinantes previstas en el artículo 26 de la ordenanza vigente. En virtud de lo expuesto, esta Dirección APRUEBA la planimetría y el informe técnico remitido por parte del Jefe de Avalúos y Catastros; y conforme al procedimiento establecido en el artículo 31 de la ordenanza vigente, se recomienda que el presente expediente sea remitido a la Procuraduría Síndica Municipal, a fin de que se emita el informe jurídico correspondiente y se continúe con el trámite para conocimiento y resolución del Concejo Municipal respecto a la regularización del Título de Cuerpo Ciento Carente de Cabida del predio con clave catastral Nro. 0106500490138 a favor de la Sra. Rosa Amparito Berrezueta Chávez. Link de expediente: <https://mega.nz/file/bRRy1TCZ#0x1MBb0VjcIKh0Q62jyv3QmH0YcIkoe9Gln54HXPnB4>

Que, mediante Informe Jurídico No. 26-2026, Suscrito por Ab. Jhony Zhindón Idrovo Mg. Procurador Síndico. Fecha 2026-04-21, Donde Concluye y recomienda lo

siguiente: **CONCLUSIÓN.** Uno. - De conformidad al título de escritura pública de compraventa y del certificado de gravámenes se desprende que el compareciente junto con su esposa es propietario de dicho bien. Dos. – Del informe técnico Nro. 021-AYC-RC-2026 de fecha Pucará, 23 de marzo del 2026, se desprende que en la parte técnica el presente es procedente. Tres. – En cuanto a los Requisitos señalados en el Artículo 25 de la PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL CANTÓN PUCARÁ, de conformidad a lo determinado en el art. 27 numeral 27.1 de la ordenanza citada le corresponde a la Dirección de Proyectos y Planificación Estratégica Sostenible a través de la Unidad de Avalúos y catastros o técnico que se designe verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 25 de la presente ordenanza, consta el informe técnico Nro. . 021-AYC-RC-2026 de fecha Pucará, 23 de marzo del 2026, del cual se desprende “Acorde a las determinantes establecidas en la ordenanza vigente, el cuerpo de terreno con clave catastral: 0106500490138 proceso de Regularización CUMPLE con lo estipulado en la ordenanza...”. **RECOMENDACIÓN.** Una vez que se ha verificado que el título de dominio, con la información plasmada en el Certificado de Bienes emitido por el Registro de la Propiedad del cantón Pucará, se desprende que la peticionaria de la acción administrativa junto a su esposo son los titulares de dicha propiedad y al no existir oposición conforme certificación de la Jefatura de Avalúos y Catastros se recomienda se proceda con la correspondiente resolución de regularización del título de cuerpo cierto carente de cabida parte del I. Concejo.

Que, mediante Informe Nro. 021-AYC-RC-2026, de fecha Pucará, 23 de marzo del 2026, suscrito por el Arq. Roberto Cañarte Sarango Jefe De Avalúos y Catastros GAD MUNICIPAL PUCARÁ. **INFORME TÉCNICO PARA LA REGULARIZACIÓN DE TÍTULOS DE CUERPO CIERTO CARENTES DE CABIDA O CUYA DESCRIPCIÓN DE LINDEROS NO SEAN SUFICIENTES PARA SU CÁLCULO DEL PREDIO DE LA SRA. ROSA AMPARITO BERREZUETA CHÁVEZ.**

NORMATIVA LEGAL.

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

Artículo 1.- Objeto. – Mediante la presente ordenanza el Concejo Municipal establece los procedimientos administrativos para la regularización, adjudicación y titularización de bienes inmuebles que carezcan de título de propiedad y sean considerados mostrencos a efecto de que se incorporen al patrimonio del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pucará, como bienes de dominio privado y consten como tal en el catastro municipal; así como, normar su venta en los casos previstos en este instrumento, la regularización de aquellas propiedades cuyas compra y venta se hayan realizado a través de derechos y acciones singulares y escrituras de cuerpo cierto que carezcan de cabida o cuya descripción de linderos no sean suficientes para su cálculo.

La titularización no cambia el régimen de uso del suelo que rige para los bienes inmuebles.

Artículo 4.- Definiciones. –

15) 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.

Para fines de la presente ordenanza se considerará posesionario de un bien inmueble aquel que demuestre una tenencia ininterrumpida del bien inmueble de mínimo CINCO (5) AÑOS.

Cabida. - Extensión superficial de un terreno.

Cuerpo cierto. – Es todo terreno que ostenta un título de dominio inscrito, en el que no se encuentra determinado ni sus dimensiones de lindero, ni su superficie.

Predio. - Área de terreno individual o múltiple, o más concretamente un volumen de espacio individual o múltiple, sujeto a derechos reales de propiedad o a relaciones de posesión de la tierra. Incluye suelo y construcciones.

Artículo 6.- Las Inspecciones. - Las inspecciones se realizarán de manera obligatoria en el terreno o predio, objeto de la legalización y regularización; tal inspección será coordinada con la Unidad de Avalúos y Catastros y la Unidad de Riesgos en conjunto o técnicos delegados por unidad.

En caso de adjudicaciones a particulares es obligatorio la presencia del profesional responsable del levantamiento planimétrico y el propietario.

Art. 26.- De las Condicionantes. - La singularización de estos predios se aplicará en los siguientes casos:

- 1) Cuando el título de propiedad es de un cuerpo cierto que no presenta cabida o a través de la descripción de linderos no sea factible su cálculo.
- 2) Cuando el cuerpo cierto a pesar de consolidar el 100% de sus propietarios por venta de derechos y acciones no presenta cabida o a través de la descripción de linderos no sea factible su cálculo.
- 3) Cuando sus linderos estén plenamente identificados en el título de propiedad y en campo se muestre consolidado carentes de conflictos entre colindantes.
- 4) Solo se regularizará títulos de cuerpo cierto carente de cabida cuando cuya cabida presentada en el levantamiento planimétrico no sobrepasen las cien hectáreas (100 ha.), aquellas que sobrepasen la cabida mencionada deberán proceder por vía judicial.

Art. 30. - Publicación. – Para todo proceso ya sea de legalización o regularización una vez emitido el informe de cumplimiento de requisitos y de pertinencia se procederá a la publicación conforme el artículo 17 numeral 17.2 de la presente ordenanza.

Art. – 17. – Del procedimiento. – El procedimiento para la regularización de bienes mostrencos será el siguiente:

17.2. - La Máxima Autoridad, emitirá la respectiva orden de procedimiento dando inicio al mismo, designando al Jefe de Avalúos y Catastros que actuará en calidad de Secretario Ad Hoc, quien procederá a redactar el extracto de inicio del procedimiento de regularización del bien mostrenco, y ordenará al técnico de Comunicación o a quien esté designado, para que proceda a su publicación en la página web institucional; y a través de Secretaría General solicitará que mediante mensajes se transmita en dos fechas distintas, por lo menos tres veces al día, en una radiodifusora de la localidad (o ciudad más cercana), en un horario de seis a veintidós horas y que contendrán el texto del acto administrativo. El representante legal de la radiodifusora emitirá el certificado que acredite las fechas y horas en que se realizaron las transmisiones de mensajes y una copia del audio; y/o en un medio de comunicación escrita y/o digital de mayor circulación en el cantón (o cabecera provincial) por dos fechas distintas en concordancia con el artículo 168 del Código Orgánico Administrativo.

En el caso de no estar de acuerdo, el colindante o cualquier persona que se considere afectada, puede ejercer sus derechos dentro del término de 10 días posteriores a la última publicación; quien deberá adjuntar al menos lo establecido en el artículo 27 de la Ordenanza para la Regularización, Adjudicación y Titularización de Tierras en el Cantón Pucará. Además, determinará donde recibirá notificaciones, siendo válida cualquiera de las siguientes: dirección de correo electrónico, o a través de la ventanilla de atención ciudadana de la Unidad de Avalúos y Catastros.

La oposición se considerará en lo que fuere pertinente acorde al análisis de la documentación aportada.

Art. 31.- Con la presentación de los informes respectivos para el trámite de regularización o legalización, la publicación del extracto de adjudicación y transcurrido el plazo para la presentación de reclamaciones, ampliaciones o impugnación, Procuraduría Síndica emitirá un informe dirigido a Alcaldía para que se remita al Ilustre Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Pucará para que emita la resolución correspondiente ya sea de Declaratoria de Bien Mostrenco y autorización de Venta, Adjudicación, Regularización de derechos y acciones o Regularización de Título de cuerpo cierto carente de cabida sea el caso.

Art. 32. - De la Resolución. - La resolución favorable deberá ser debidamente motivada y en su parte resolutive determinará con precisión: área del predio, linderos y dimensiones; y, en el caso de Regularización de derechos y acciones o Título de cuerpo cierto carente de cabida o cuya descripción de linderos no sean suficientes para su cálculo, adicionalmente los datos de la escritura que se regularizará.

Art. 33. - De la inscripción. - Es obligación del beneficiario protocolizar e inscribir la resolución administrativa o minuta en el Registro de la Propiedad, en un término de 90 días; caso contrario el peticionario deberá solicitar una convalidación de la resolución o minuta emitida, para lo cual, la Unidad de Avalúos y Catastros emitirá un informe en el que adjuntará el avalúo actualizado del bien inmueble y verificará que el mismo se encuentre catastrado conforme a la resolución a ser convalidada y no se encuentre afectada por la planificación del GAD Municipal conforme a las leyes y normas vigentes.

En ningún caso el Registrador de la Propiedad, inscribirá las resoluciones administrativas si no consta en la parte resolutive el área del predio, linderos y dimensiones; y, en el caso de Regularización de derechos y acciones y títulos de cuerpo cierto carente de cabida o cuya descripción de linderos no sean suficientes para su cálculo, los datos de la escritura que se

regularizará, para lo cual el Registrador de la Propiedad devolverá el trámite para su respectivo cumplimiento de la o las observaciones.

ANTECEDENTES:

El bien inmueble con clave catastral **0106500490138** ubicado en Pucará – Parroquia Pucará, sector Chonta, actualmente se encuentra catastrado a nombre de la Sra. Rosa Amparito Berrezueta Chávez con C. I: 0702344649, misma que manifiestan estar en posesión del bien en forma libre, pacífica, pública e ininterrumpida por más de cinco años.

DOCUMENTACIÓN HABILITANTE.

- Dentro de los requisitos establecidos en la ordenanza, se entrega los siguientes documentos para el trámite correspondiente. Carta del impuesto predial urbano.
- Copias de cédula y certificado de votación a nombre de la Sra. Rosa Amparito Berrezueta Chávez.
- Certificado número: 1324-2025, suscrito por el Abg. Jhony Zhindón.
- Planos originales del predio a regularizar, con firma de responsabilidad del Arq. Christopher Orellana, con Reg. Senescyt: 007-2022-2469707 y registro municipal: A-216.
- Certificado de publicación en la prensa, de fecha Santa Isabel 26 de febrero de 2026, suscrito por el Sr. Guillermo Guanga, de radio ATENAS.
- Certificado en base a la publicación de prensa, según la PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL CANTÓN PUCARÁ, en su artículo 30.- Publicación, suscrito por el Arq. Roberto Cañarte.
- Declaración juramentada celebrada el 10 de marzo del 2026, en el cantón Cuenca, Provincia del Azuay.

DESARROLLO:

Luego de haber revisado la documentación ingresada en la Unidad de Avalúos y Catastros se procede a verificar que cada documento se enmarque en lo establecido en la ordenanza para su regularización.

Escritura y certificado de gravámenes

Existe una escritura de Compraventa otorgada mediante escritura pública celebrada el 21 de noviembre de 2023 ante la Notaria Segunda del Cantón Santa Isabel, otorgado por María Suarez, Isabel Merchán Suarez, Zoila Guillermina Márquez Narváez, de estado civil soltera, como mandataria de la señora Helena Merchán Suarez, a favor de Rosa Amparito Berrezueta Chávez, e inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pucará en fecha 27 de noviembre de 2023 con el número 299.

De acuerdo al levantamiento topográfico presentado por el Arq. Christopher Orellana, en el cual especifica que existe un cuerpo de terreno el mismo que se requiere Regularizar, el cual consta con clave catastral: **0106500490138**.

Información del predio

El predio objeto de regularización se encuentra catastrado con clave: **0106500490138** a nombre de la Sra. Rosa Amparito Berrezueta Chávez con C. I: 0702344649. Según el reporte del Sistema Nacional para la Administración de Tierras (SINAT) el terreno se emplaza dentro de las siguientes coordenadas en X: 654497,1; y, Y: 9634659; bien inmueble catastrado con un avalúo de **\$9.972,254**.

La Sra. Rosa Amparito Berrezueta Chávez con C. I: 0702344649, se encuentra como propietario/poseionario del predio objeto de la regularización, por tanto, han venido administrando el uso del predio de forma libre, pacífica y pública acorde a sus linderos ya establecidos.

Inspección del predio

El día 27 de noviembre de 2025 se procedió a realizar la inspección del predio con clave catastral 0106500490138, con la finalidad de dar cumplimiento a lo solicitado por los propietarios, donde se pudo constatar lo siguiente:

El predio se encuentra ubicado en la Parroquia Pucará, zona rural, perteneciente al cantón Pucará, presenta una forma irregular y su acceso se da por el Norte con camino de Herradura, predio delimitado por cercos de madera con alambre de púas.

INFORME DE LINDERACIÓN DEL PREDIO.

SUPERFICIE DEL PREDIO 647.61 m² (0.064761 ha)

NORTE: Con Pedro Enrique Merchán Heras, de P1 a P2 en 20.07m, de P2 a P3 en 54.50m, de P3 a P4 en 13.05m, con camino de Herradura de P4 a P5 en 2.41m, con Elvia Lucila Guamán Cedillo, de P5 a P6 en 141.93m, de P6 a P7 en 35.93m.

SUR: Con Luis Alberto Narváez Márquez, de P8 a P9 en 49.99m, con Daniel Cedillo de P9 a P10 en 23.30m, de P10 a P11 en 13.20m, de P11 a P12 en 66.21m, con Pedro Enrique Merchán Heras, de P12 a P13 108.26m.

ESTE: Con Marco Antonio Chávez Reyes, de P7 a P8 en 74.20m.

OESTE: Con Pedro Enrique Merchán Heras, de P13 a P1 en 43.78m.

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

Publicación en la prensa

Cumpliendo con el Artículo 30.-Publicación, dispuesto EN LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL CANTÓN PUCARÁ, para todo proceso ya sea de legalización o regularización una vez emitido el informe de cumplimiento de requisitos y de pertinencia se procederá a la publicación conforme el artículo 17 numeral 17.2 de la presente ordenanza, se procede a publicar a través de medios de comunicación (radio, prensa), por dos fechas distintas en concordancia con el artículo 168 del Código Orgánico Administrativo.

Con fecha 26 de febrero de 2026 se emite el certificado de fiel cumplimiento de la pauta en la que se indica que la publicación se realizó el 24 y 25 de febrero de 2026, suscrita por el Sr. Guillermo Guanga.

Los colindantes del predio **NO** se presentaron en la Unidad de Avalúos y Catastros dentro del término de 10 días posteriores a la última publicación de la notificación, como indica la ordenanza en su artículo 30, por lo que se presume que **SÍ ESTÁN DE ACUERDO** con el levantamiento taquimétrico e informe de linderación presentado.

CONCLUSIONES

- Acorde a las determinantes establecidas en la ordenanza vigente, el cuerpo de terreno con clave catastral: **0106500490138** proceso de Regularización **CUMPLE** con lo estipulado en la ordenanza.
- El predio es un bien consolidado que se encuentra singularizado por linderos fijos como cercos de madera con alambre de púas.
- Acorde al levantamiento planimétrico presentado, se determina la superficie del predio que es de 647,61 m².
- Con fecha 22 de enero del 2026, se presentan las observaciones corregidas por parte del Arq. Christopher Orellana.
- Al finalizar el trámite se deberá realizar el pago correspondiente a las tasas, impuestos y servicios administrativos, acorde a las **TASAS POR ADJUDICACIÓN Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS** de la Ordenanza que regula el presente trámite.

RECOMENDACIÓN

A criterio técnico de la Jefatura de Avalúos y Catastros, el predio es un **BIEN CONSOLIDADO** por las consideraciones antes expuestas, por lo que, si es **PROCEDENTE** la petición de la Sra. Rosa Amparito Berrezueta Chávez con C. I: 0702344649.

Una vez revisada toda la documentación, y al cumplir con todos los requisitos previstos en la PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL CANTÓN PUCARÁ, se solicita dar continuidad al presente trámite por medio del departamento jurídico sobre la de regularización del predio.

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. 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, 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 concejales 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, el Art. 1.- PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL CANTÓN PUCARÁ. **Objeto.** – Mediante la presente ordenanza el Concejo Municipal establece los procedimientos administrativos para la regularización, adjudicación y titularización de bienes inmuebles que carezcan de título de propiedad y sean considerados mostrencos a efecto de que se incorporen al patrimonio del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pucará, como bienes de dominio privado y consten como tal en el catastro municipal; así como, normar su venta en los casos previstos en este instrumento, la regularización de aquellas propiedades cuyas compra y venta se hayan realizado a través de derechos y acciones singulares y escrituras de cuerpo cierto que carezcan de cabida o cuya descripción de linderos no sean suficientes para su cálculo.

La titularización no cambia el régimen de uso del suelo que rige para los bienes inmuebles.

Que, el Art. 4.- PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL CANTÓN PUCARÁ. **Definiciones.** –

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.

Para fines de la presente ordenanza se considerará posesionario de un bien inmueble aquel que demuestre una tenencia ininterrumpida del bien inmueble de mínimo CINCO (5) AÑOS.

Cabida. - Extensión superficial de un terreno.

Cuerpo cierto. – Es todo terreno que ostenta un título de dominio inscrito, en el que no se encuentra determinado ni sus dimensiones de lindero, ni su superficie.

Predio. - Área de terreno individual o múltiple, o más concretamente un volumen de espacio individual o múltiple, sujeto a derechos reales de propiedad o a relaciones de posesión de la tierra. Incluye suelo y construcciones.

Que, el Art. 6.- PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL CANTÓN PUCARÁ. **Las Inspecciones.** - Las inspecciones se realizarán de manera obligatoria en el terreno o predio, objeto de la legalización y regularización; tal inspección será coordinada con la Unidad de Avalúos y Catastros y la Unidad de Riesgos en conjunto o técnicos delegados por unidad.

En caso de adjudicaciones a particulares es obligatorio la presencia del profesional responsable del levantamiento planimétrico y el propietario.

Que, el Art. 26.- PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL CANTÓN PUCARÁ. **De las Condicionantes.** - La singularización de estos predios se aplicará en los siguientes casos:

- 1) Cuando el título de propiedad es de un cuerpo cierto que no presenta cabida o a través de la descripción de linderos no sea factible su cálculo.
- 2) Cuando el cuerpo cierto a pesar de consolidar el 100% de sus propietarios por venta de derechos y acciones no presenta cabida o a través de la descripción de linderos no sea factible su cálculo.
- 3) Cuando sus linderos estén plenamente identificados en el título de propiedad y en campo se muestre consolidado carentes de conflictos entre colindantes.
- 4) Solo se regularizará títulos de cuerpo cierto carente de cabida cuando cuya cabida presentada en el levantamiento planimétrico no sobrepasen las cien hectáreas (100 ha.), aquellas que sobrepasen la cabida mencionada deberán proceder por vía judicial.

Que, el Art. 30.- PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL CANTÓN PUCARÁ.- **Publicación.** – Para todo proceso ya sea de legalización o regularización una vez emitido el informe de cumplimiento de requisitos y de pertinencia se procederá a la publicación conforme el artículo 17 numeral 17.2 de la presente ordenanza.

Que, el Art. 17.- PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL

CANTÓN PUCARÁ. Del procedimiento. – El procedimiento para la regularización de bienes mostrencos será el siguiente:

Que, el Art. 17.2.- PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL CANTÓN PUCARÁ.- La Máxima Autoridad, emitirá la respectiva orden de procedimiento dando inicio al mismo, designando al Jefe de Avalúos y Catastros que actuará en calidad de Secretario Ad Hoc, quien procederá a redactar el extracto de inicio del procedimiento de regularización del bien mostrenco, y ordenará al técnico de Comunicación o a quien esté designado, para que proceda a su publicación en la página web institucional; y a través de Secretaría General solicitará que mediante mensajes se transmita en dos fechas distintas, por lo menos tres veces al día, en una radiodifusora de la localidad (o ciudad más cercana), en un horario de seis a veintidós horas y que contendrán el texto del acto administrativo. El representante legal de la radiodifusora emitirá el certificado que acredite las fechas y horas en que se realizaron las transmisiones de mensajes y una copia del audio; y/o en un medio de comunicación escrita y/o digital de mayor circulación en el cantón (o cabecera provincial) por dos fechas distintas en concordancia con el artículo 168 del Código Orgánico Administrativo.

En el caso de no estar de acuerdo, el colindante o cualquier persona que se considere afectada, puede ejercer sus derechos dentro del término de 10 días posteriores a la última publicación; quien deberá adjuntar al menos lo establecido en el artículo 27 de la Ordenanza para la Regularización, Adjudicación y Titularización de Tierras en el Cantón Pucará. Además, determinará donde recibirá notificaciones, siendo válida cualquiera de las siguientes: dirección de correo electrónico, o a través de la ventanilla de atención ciudadana de la Unidad de Avalúos y Catastros.

La oposición se considerará en lo que fuere pertinente acorde al análisis de la documentación aportada.

Que, el Art. 31.- PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL CANTÓN PUCARÁ. Con la presentación de los informes respectivos para el trámite de regularización o legalización, la publicación del extracto de adjudicación y transcurrido el plazo para la presentación de reclamaciones, ampliaciones o impugnación, Procuraduría Síndica emitirá un informe dirigido a Alcaldía para que se remita al Ilustre Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Pucará para que emita la resolución correspondiente ya sea de Declaratoria de Bien Mostrenco y autorización de Venta, Adjudicación, Regularización de derechos y acciones o Regularización de Título de cuerpo cierto carente de cabida sea el caso.

Que, el Art. 32.- PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL CANTÓN PUCARÁ.- **De la Resolución.** - La resolución favorable deberá ser debidamente motivada y en su parte resolutive determinará con precisión: área del predio, linderos y dimensiones; y, en el caso de Regularización de derechos y acciones o Título de cuerpo cierto carente de cabida o cuya descripción de linderos no sean suficientes para su cálculo, adicionalmente los datos de la escritura que se regularizará.

Que, el Art. 33.- PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL CANTÓN PUCARÁ.- **De la inscripción.** - Es obligación del beneficiario protocolizar e

inscribir la resolución administrativa o minuta en el Registro de la Propiedad, en un término de 90 días; caso contrario el peticionario deberá solicitar una convalidación de la resolución o minuta emitida, para lo cual, la Unidad de Avalúos y Catastros emitirá un informe en el que adjuntará el avalúo actualizado del bien inmueble y verificará que el mismo se encuentre catastrado conforme a la resolución a ser convalidada y no se encuentre afectada por la planificación del GAD Municipal conforme a las leyes y normas vigentes.

En ningún caso el Registrador de la Propiedad, inscribirá las resoluciones administrativas si no consta en la parte resolutive el área del predio, linderos y dimensiones; y, en el caso de Regularización de derechos y acciones y títulos de cuerpo cierto carente de cabida o cuya descripción de linderos no sean suficientes para su cálculo, los datos de la escritura que se regularizará, para lo cual el Registrador de la Propiedad devolverá el trámite para su respectivo cumplimiento de la o las observaciones.

Que, Mediante Memorando Nro. GADMP-SC-2026-0039-M, de fecha Pucará, 02 de junio de 2026. PARA: Sr. Lcdo. Vicente Araujo Cedillo. Concejal. Sra. Graciela Rosario Pesantez Reyes. Concejal. Lcdo. Rodrigo León León. Concejal. Sr. Jorge Augusto Redrován Berrezueta vicealcalde del. Sra. María Ubaldina Pesantez Cedillo. Concejal. ASUNTO: CONVOCATORIA A SESIÓN ORDINARIA Nro. 0160-2026. Dando cumplimiento al Art. 318 y 60 literales c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, convoco a Ustedes a Sesión Ordinaria del Muy Ilustre Concejo, la misma que tendrá lugar el día martes 02 de junio de 2026, a las 10h30 am. En el salón de sesiones del Palacio Municipal. Con el siguiente. Orden del día: 1.- Constatación del quórum. 2.- Instalación de la sesión. 3.- Aprobación del orden del día. 4.- Recepción de delegaciones y comunidades presentes. 5.- Conocimiento y Aprobación del Acta de sesión de concejo No. 0159-2026, de fecha 26 de mayo del año dos mil veintiséis. 6.- Conocimiento y Aprobación del Acta de sesión Extraordinaria de Concejo, de fecha 28 de mayo del año dos mil veintiséis. 7.- Conocimiento y Aprobación del trámite Nro. 11875, de fraccionamiento del predio con clave catastral 0106500840632, predio ubicado en el sector de San Miguel - Palmar, acorde al plano presentado por el Sr. Vinicio Salvador León Sangurima y Sra. Hilda Mercedes Aucay Barzallo. 8.- Conocimiento, y Aprobacion del trámite Nro. 0011396, para el proceso de regularización de títulos de cuerpo cierto carentes de cabida o cuya descripción de linderos no sean suficientes para su cálculo del predio con clave catastral 0106500490138 ubicado en Pucará – Parroquia Pucará, sector Chonta, actualmente se encuentra catastrado a nombre de la Sra. Rosa Amparito Berrezueta Chávez con C. I: 0702344649, misma que manifiestan estar en posesión del bien en forma libre, pacífica, pública e ininterrumpida por más de cinco años. 9.- Conocimiento y Aprobación del trámite Nro. 0011891 para el proceso de titularización y regularización del predio a favor del Sr. Wilfrido Ruperto Delgado Barzallo y Sra. Felicia Ernestina Pesantez Pesantez. Bien inmueble con clave catastral 0106500840007 - 0106500840006 ubicado en Pucará – Parroquia Pucará, sector Pelincay, actualmente se encuentra catastrado a nombre del Sr. Wilfrido Ruperto Delgado Barzallo con C.I: 0100564913, mismo que manifiesta estar en posesión del bien en forma libre, pacífica, pública, e ininterrumpida por más de cincuenta años. 10.- Informe de Los Señores concejales GADM-PUCARÁ. 11.- Informe del Sr. alcalde. GADM-PUCARÁ. 12.- 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:

Artículo. 1.- REGULARIZAR el título de cuerpo cierto carente de cabida de propiedad del Sra. Rosa Amparito Berrezueta Chávez con C. I: 0702344649. ubicado en Pucará – Parroquia Pucará, sector Chonta, provincia del Azuay, catastrado con clave: 0106500490138,

mediante escritura de Compraventa otorgada mediante escritura pública celebrada el 21 de noviembre de 2023 ante la Notaria Segunda del Cantón Santa Isabel, otorgado por María Suarez, Isabel Merchán Suarez, Zoila Guillermina Márquez Narváez, de estado civil soltera, como mandataria de la señora Helena Merchán Suarez, a favor de Rosa Amparito Berrezueta Chávez, e inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pucará en fecha 27 de noviembre de 2023 con el número 299.

Artículo. 2.- ACEPTAR la Determinación de Superficie referente al predio; y, en consecuencia, establecer el área del mismo, en 647.61 m² (0.064761 ha) predio con los siguientes linderos y dimensiones:

SUPERFICIE DEL PREDIO 647.61 m² (0.064761 ha)

NORTE: Con Pedro Enrique Merchán Heras, de P1 a P2 en 20.07m, de P2 a P3 en 54.50m, de P3 a P4 en 13.05m, con camino de Herradura de P4 a P5 en 2.41m, con Elvia Lucila Guamán Cedillo, de P5 a P6 en 141.93m, de P6 a P7 en 35.93m.

SUR: Con Luis Alberto Narváez Márquez, de P8 a P9 en 49.99m, con Daniel Cedillo de P9 a P10 en 23.30m, de P10 a P11 en 13.20m, de P11 a P12 en 66.21m, con Pedro Enrique Merchán Heras, de P12 a P13 108.26m.

ESTE: Con Marco Antonio Chávez Reyes, de P7 a P8 en 74.20m.

OESTE: Con Pedro Enrique Merchán Heras, de P13 a P1 en 43.78m.

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 la peticionaria, y una vez que haya causado estado de acuerdo a la razón sentada por Secretaria General, la peticionaria procederá 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.

Disipaciones generales:

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

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

Dado y firmado en el cantón Pucará, Provincia del Azuay, a los 09 días del mes de junio de 2026.

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 Duran.
CONCEJAL

Lcdo. Rodrigo León León
CONCEJAL

Sr. Jorge Redrován Berrezueta
CONCEJAL

Sra. María Ubaldina Pesantez Cedillo
CONCEJALA