

RESOLUCIÓN DE CONCEJO

RC-0184-2026

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

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Que, mediante Memorando Nro. GADMP-DYPES-2026-0469-M, de fecha Pucará, 19 de junio 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 derechos y acciones singulares de los señores Segundo Jacinto Reyes Berrezueta y Manuel Elías Reyes Berrezueta. En su parte pertinente menciona lo siguiente: En atención al Memorando Nro. GADMP-JAYC-2026-0238-M, de fecha 15 de junio de 2026, suscrito por el Arq. Roberto Bernardo Cañarte Sarango, Jefe de Avalúos y Catastros, mediante el cual remite el expediente e Informe Técnico Nro. 002-DYA-GADMP-EM-2026, de fecha 15 de junio de 2026, elaborado por la Arq. Erika Merchán Pesántez y revisado y aprobado por el Arq. Roberto Cañarte Sarango, referente al trámite de regularización de derechos y acciones singulares solicitado por los señores Segundo Jacinto Reyes Berrezueta y Manuel Elías Reyes Berrezueta, me permito informar lo siguiente: Mediante Solicitud de Trámite Nro. 11789, de fecha 21 de enero de 2026, se solicitó la regularización de derechos y acciones singulares a cuerpo cierto del predio identificado con clave catastral Nro. 0106500270018. Conforme consta en el expediente, los señores Manuel Elías Reyes Berrezueta, con C.I. 0101559136, y Segundo Jacinto Reyes Berrezueta, con C.I. 0102580479, mantienen derechos y acciones singulares sobre un lote de terreno denominado “SUMOS”, ubicado en el sector Ñugro, parroquia Pucará, cantón Pucará, provincia del Azuay. De acuerdo con la escritura pública de compraventa celebrada el 20 de diciembre de 2019, ante la Notaría Pública Primera del cantón Pucará, e inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Pucará el 10 de febrero de 2020, bajo el número de inscripción 035, los señores Reyes Reyes Elías Lizardo, Reyes Berrezueta Manuel Elías, Reyes Berrezueta Gloria Isabel y Reyes Berrezueta Ana de Jesús, otorgaron en venta real y perpetua enajenación a favor de los señores Segundo Jacinto Reyes Berrezueta y Manuel Elías Reyes Berrezueta, los derechos y acciones singulares sobre el referido predio. Mediante Certificado Nro. 0111-2026, de fecha 21 de enero de 2026, emitido por el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Pucará, se certifica que el bien inmueble no ha sido enajenado a favor de terceros compradores con título inscrito, ni soporta gravamen alguno. Con fecha 20 de abril de 2026, se realizó la inspección del predio, conforme consta en el Informe de Campo Nro. AYC-EJMP-2026-004, suscrito por la Arq. Erika Merchán Pesántez, en el cual se determina que el área, forma y límites del predio coinciden con el levantamiento planimétrico presentado, y que no se evidenciaron aparentes conflictos de linderación. De la revisión técnica efectuada por la Jefatura de Avalúos y Catastros se desprende

que el predio materia de regularización se encuentra ubicado en el sector Ñugro, parroquia Pucará, cantón Pucará, identificado con clave catastral Nro. 0106500270018, con una superficie total levantada de 179.543,012 m², equivalente a 17,9543012 ha, distribuida en tres cuerpos de terreno: Cuerpo 1 con 27.415,604 m²; Cuerpo 2 con 94.017,328 m²; y, Cuerpo 3 con 58.110,080 m². El Informe Técnico Nro. 002-DYA-GADMP-EM-2026 determina que el predio se encuentra totalmente singularizado y delimitado con linderos fijos, conformado por tres cuerpos de terreno, y que el levantamiento planimétrico cumple con la realidad física verificada en campo. Con fechas 27 y 28 de abril de 2026, se efectuó la publicación correspondiente a través de Radio Atenas, conforme consta en el certificado de fiel cumplimiento de la pauta emitido el 28 de abril de 2026. De igual manera, mediante certificación de la Unidad de Comunicación Social, Relaciones Públicas e Imagen Institucional, de fecha 21 de abril de 2026, se certificó la publicación en la página web institucional de la Notificación Administrativa Nro. 11789. Mediante certificación de fecha 15 de junio de 2026, suscrita por el Jefe de Avalúos y Catastros, se deja constancia de que los colindantes y terceras personas no se presentaron dentro del término de 10 días posteriores a la última publicación de la notificación, por lo que se presume su conformidad con el levantamiento planimétrico e informe de linderación presentado. La normativa aplicable al presente trámite corresponde a la Segunda Reforma a la Ordenanza para la Regularización, Adjudicación y Titularización de Tierras en el cantón Pucará. El Art. 1 establece que la ordenanza regula, entre otros procedimientos, la regularización de aquellas propiedades cuyas compraventas 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 sea suficiente para su cálculo. El Art. 5 determina que la regularización, adjudicación y titularización de tierras se realizará a través de resolución emitida por el Concejo Municipal, previo los informes técnicos requeridos en la ordenanza. El Art. 6 establece que las inspecciones se realizarán de manera obligatoria en el terreno o predio objeto de legalización y regularización. El Art. 23 determina las condicionantes para la singularización de predios, entre ellas, cuando el título de propiedad corresponde a derechos y acciones singulares, cuando sus linderos se encuentren plenamente identificados y en campo se muestre consolidado y carente de conflictos entre colindantes, y siempre que la cabida no sobrepase las treinta hectáreas. El Art. 30 establece que, para todo proceso de legalización o regularización, una vez emitido el informe de cumplimiento de requisitos y pertinencia, se procederá a la publicación conforme el artículo 17 numeral 17.2 de la ordenanza. El Art. 31 dispone que, 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 Sindica emitirá un informe dirigido a Alcaldía para que se remita al Ilustre Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pucará, a fin de que emita la resolución correspondiente, según sea el caso. Del análisis efectuado se verifica que el trámite cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente y que la Jefatura de Avalúos y Catastros ha determinado su procedencia técnica. Por lo antes expuesto esta Dirección APRUEBA el informe técnico y la planimetría remitidos por la Jefatura de Avalúos y Catastros. En tal virtud, con base en el Art. 31 de la Segunda Reforma a la Ordenanza para la Regularización, Adjudicación y Titularización de

Tierras en el cantón Pucará, se recomienda a su autoridad disponer la remisión del expediente a Procuraduría Síndica Municipal, a fin de que emita el informe jurídico correspondiente dirigido a Alcaldía, previo a su posterior remisión al Ilustre Concejo Municipal para la emisión de la resolución que corresponda respecto de la regularización de derechos y acciones singulares a favor de los señores Segundo Jacinto Reyes Berrezueta y Manuel Elías Reyes Berrezueta. <https://mega.nz/file/iURE0IyZ#LdJ4YaleT3mcGgM7n0Dhkk-FlBSRkyw1eeD1zfDg15Q>.

Que, mediante Memorando Nro. GADMP-JAYC-2026-0160-M, de fecha Pucará, 21 de abril de 2026, suscrito por el Arq. Roberto Bernardo Cañarte Sarango. JEFE DE AVALÚOS Y CATASTROS. En su parte pertinente menciona lo siguiente: Sr. Ing por medio del presente se anexa el informe y expediente del Sr. Juan de Dios Lizardo Reyes Reyes con C.I.: 0700747348 y Herederos de la Sra. Licenia Targelia Berrezueta Reyes, como son el Sr. Ángel Ismael Reyes Berrezueta, Sra. Lucila Beatriz Reyes Berrezueta, Sra. Levis Piedad Reyes Berrezueta, Sra. Rosa Nila Reyes Berrezueta, Sra. Diana Carmita Reyes Berrezueta, Sra. Jessica Yomira Reyes Berrezueta y Sr. Salvador Giovanni Reyes Berrezueta, representado mediante poder general a la Sra. Jessica Yomira Reyes Berrezueta, los mismos que están llevando el trámite de REGULARIZACIÓN DE TÍTULOS DE DERECHOS Y ACCIONES SINGULARES, con clave catastral 0106520150202, ubicado en la Parroquia San Rafael de Sharug del cantón Pucará. A continuación se anexa el link de expediente: <https://mega.nz/file/7Bx11bgL#cyFpTQR1KYEgL3w0Lsyw3jh6rnK7kgpUY8T22t8nrik>

Que, mediante Informe Jurídico No. 050-2026, de fecha 2026-06-23, ASUNTO: Informe Jurídico. SOLICITANTE: Arq. Adrián Gustavo Berrezueta Barreto Alcalde del GAD Municipal Pucará. Suscrito por el Ab. Nelson Vinicio Yáñez Chávez Mg. Procurador Síndico. ANTECEDENTE. Mediante sumilla insertado en el memorando Nro. GADMP-DYPES-2026-0469-M de fecha Pucará, 19 de junio de 2026 el señor Arq. Adrián Gustavo Berrezueta Barreto Alcalde del GAD Municipal Pucará, solicita a Procuraduría Síndica del GADM Pucará “Por medio de la presente me permito solicitarle se digne proceder con el correspondiente informe jurídico a fin de continuar con el presente trámite, conforme la documentación adjunta”. De la revisión de los anexos físico consta: 1) Solicitud de trámite Nro. 0011789 a nombre de los señores Manuel Elías Reyes Berrezueta con C.I.: 0101559136 y Segundo Jacinto Reyes Berrezueta con C.I.: 0102580479, quien requiere realizar el proceso regularización de derechos y acciones singulares del predio ubicado en Ñugro del área rural del cantón Pucará, provincia del Azuay, catastrado con la clave: 0106500270018. 2) Que en el Informe Técnico Nro. 002- DYA – GADMP – EM – 2026 de fecha Pucará, 15 de junio de 2026, realizado por la Arq. Erika Merchán Pesantez Técnica De Avalúos y Catastros y aprobada por el Arq. Roberto Cañarte Jefe de Avalúos y Catastros, en su parte pertinente manifiesta: “4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES • Al regularizarse los derechos y acciones singulares el predio pasa a formar un cuerpo cierto debido a que sus linderos están totalmente singularizados y delimitados acorde al levantamiento planimétrico 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 Segundo Jacinto Reyes Berrezueta y Manuel Elías Reyes Berrezueta. Por lo tanto, la presente regularización de derechos y acciones singulares del predio con clave catastral 0106500270018, propiedad de los señores Manuel Elías Reyes Berrezueta con C.I:

0101559136 y Segundo Jacinto Reyes Berrezueta con C.I: 0102580479, SI PROCEDE”.

1) Consta la petición al Alcalde de regularización del bien inmueble. 2) Consta copia de la cédula de identidad de la cual se desprende que los mismos son mayor de edad, consta también el certificado de votación. 3) Consta el Levantamiento planímetro debidamente georreferenciado del predio objeto del trámite. 4) Consta el título del predio escritura COMPRAVENTA de derechos y acciones singulares celebrada el 20 de diciembre de 2019 ante la Notaría Pública Primera del cantón Pucará, otorgada por Reyes Reyes Elías Lizardo, Reyes Berrezueta Manuel Elías, Reyes Berrezueta Gloria Isabel y Reyes Berrezueta Ana de Jesús a favor de los comparecientes e inscrito en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Pucará en la fecha 10 de febrero de 2020 con el número 035, tomo 1, repertorio 049. 5) Consta Certificados números 0111-2026 de fecha 21 de enero de 2026 conferido por el señor Registrador de la Propiedad y Mercantil del cantón Pucará, del cual se desprende que devienen de derechos y acciones singulares, que el bien no se ha enajenado a terceros con escritura inscrita y que no cuenta con gravámenes y prohibiciones. 6) Consta el Certificado de NO adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pucará. 7) Costa la Declaración juramentada de la interesada, la cual cumple con los requisitos establecidos en el literal j): j.1, j.2, j.3, j.4, j.5, j.6 del art. 22 de la PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL CANTÓN PUCARÁ. 8) Consta también la Ficha de aceptación de linderos emitida por la Jefatura de Avalúos y Catastros, sin firmas de colindantes. 9) Consta la publicación realizada se la notificaron y la certificación correspondiente del medio. 10) Consta Informe de campo Nro. AYC-EJMP-2026-004 de fecha 20 de abril de 2026 del cual se desprende que la planimetría coincide con la realidad física del predio y se recomienda la continuación del trámite administrativo. 1) Consta el Memorando Nro. GADMP-DPYPES-2026-0469-M de fecha Pucará, 19 de junio de 2026 suscrito por el DIRECTOR DE PROYECTOS Y PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA SOSTENIBLE, mediante el cual señala “(...) esta Dirección APRUEBA el informe técnico y la planimetría remitidos por la Jefatura de Avalúos y Catastros”. ANÁLISIS JURÍDICO. Que la PRIMERA REFORMA ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL CANTÓN PUCARÁ, en sus artículos 22, 23 y 24 determina “Art. 22.- Refórmese el artículo 17 por el siguiente texto: De los requisitos. - Para solicitar la Regularización de Títulos de Derechos y Acciones Singulares, deben cumplir los siguientes requisitos: a) Petición al Alcalde debidamente motivada y fundamentada, solicitándole, la regularización del título de derechos y acciones singulares que tiene sobre un bien inmueble que ha mantenido posesión mínima de cinco años, en la cual de manera obligatoria constara un correo electrónico para notificaciones; b) En caso de Personas Naturales debe ser mayor de edad; para lo cual se adjuntará copia de la cédula de identidad o ciudadanía y certificado de votación actualizado y en caso de tener conyugue o pareja en unión de hecho la copia de cédula de identidad o ciudadanía y certificado de votación actualizado; c) En caso de Persona Jurídica, adjuntar copia del RUC, copia de cédula de ciudadanía y certificación de votación del representante legal y copia de su nombramiento debidamente registrado o inscrito; d) Copia del Título donde conste como dueño de los derechos y acciones singulares con la respectiva razón de inscripción en el registro de la propiedad del Cantón Pucará, en caso de que la escritura haya sido emitida antes del año 1988 se deberá proceder con reinscripción en el registro de la propiedad del cantón Pucará en caso de no estarlo. 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 7 de la presente ordenanza, 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, con respectivas firmas de responsabilidad; f) Archivo digital de la planimetría (CD o constancia de envío al correo avaluosycatastros@gadmpucara.gob.ec); g) Certificado de ventas y gravámenes con historial de 15 años, de haber antecedentes conferido por el Registrador de la Propiedad del cantón Pucará. h) Certificado de NO adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pucará del peticionario y su cónyuge o conviviente en caso de tenerlo; i) Copia del comprobante de pago del impuesto al predio urbano o rural del año en curso; j) Declaración juramentada del interesado que contenga lo siguiente: j.1. No encontrarse impedido para obligarse y contratar; j.2. Estar en posesión de un bien inmueble cuya propiedad se sustenta del título de derechos y acciones singulares a su nombre y el certificado del Registro de la Propiedad del cantón Pucará, en forma libre, pacífica, pública e ininterrumpida por un mínimo de cinco años en el ánimo de señor y dueño; j.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; j.4. Que sobre el bien inmueble en mención no existe reclamo, discusión o propietario legítimo; y, que no existe controversia ni conflicto sobre la posesión o dominio; j.5. Que la titularización no supone fraccionamiento, división ni desmembración de un predio de mayor superficie; e, j.6. Indicar en forma expresa que se libera al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pucará de toda responsabilidad por la información proporcionada. La declaración juramentada deberá ser presentada dentro del término de 10 días posteriores a la última publicación del extracto conforme establece el artículo 17 numeral 17.2 de la presente ordenanza, autorizado por el Jefe de Avalúos y Catastros en consideración a la carencia de reclamos. k) En caso de que El título de derecho acciones singulares no presente una cabida o a través de la descripción de linderos no sea factible su cálculo se considerará el área del levantamiento planímetro previa verificación en campo en el cual se adjuntara la Ficha de aceptación de linderos emitida por la Jefatura de Avalúos y Catastros, o de quien haga sus veces, en la cual conste la delimitación del bien inmueble con sus respectivos colindantes, quienes manifestarán estar de acuerdo con los límites establecidos en dicho documento. (En caso de que uno de los colindantes se reúse o se encuentre ausente de la ubicación del predio motivo del trámite se sentará la razón respectiva y se continuará con el trámite respectivo). l) De ser el caso, copia certificada del acta de defunción, en caso de constar el predio catastrado a nombre de una persona fallecida y acta de posesión efectiva debidamente inscrita, para el cambio de nombre de un representante si en caso de que sea más de uno los herederos. m) De ser el caso, poder especial y exclusivo, otorgado a una tercera persona, en el caso de que el propietario se encuentre ausente. Art. 23.- Refórmese el artículo 18 por el siguiente texto: 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 proviene de un antecedente que carece de inscripción en el Registro de la Propiedad como cuerpo cierto. 2) Cuando sus linderos estén plenamente identificados en el título de propiedad y en campo se muestre consolidado carentes de conflictos entre colindantes. 3) Cuando se pretenda legalizar un lote que estando dentro de los linderos generales indicados en el título de propiedad, no correspondan a estos, 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. 5) Solo se regularizará títulos de derechos y acciones singulares cuya cabida no sobrepasen las treinta hectáreas (30 ha.), aquellas que sobrepasen la cabida mencionada deberán proceder por vía judicial. Art. 24.- Del procedimiento. – El procedimiento para la regularización de Títulos de Derechos y Acciones

Singulares será el siguiente: 24.1. Una vez recibida la documentación la Dirección de Proyectos y Planificación Estratégica Sostenible a través de la Unidad de Avalúos y catastros o técnico que se designe procederá a verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 22 de la presente ordenanza, quien emitirá un informe de pertinencia de regularización del Título de Derechos y Acciones Singulares en el cual incluirá el valor catastrado del bien inmueble a la Máxima Autoridad y procederá con lo establecido en los artículos 28, 29 y 30 de la presente ordenanza. Art. 31.- Refórmese el artículo 22 por el siguiente texto: 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 Sindica 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”, así mismo el artículo 15 ibídem determina los requisitos exigidos para solicitar la adjudicación de los bienes mostrencos, que en las Atribuciones y Responsabilidades constantes en el numeral 7. Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos señala: “[...] Estudiar y emitir dictámenes de carácter jurídico legal de asuntos que le sean consultados”. **CONCLUSIÓN.** Uno. – Cumple con todos los demás requisitos exigidos en la PRIMERA REFORMA ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL CANTÓN PUCARÁ. Dos. – Se ha dado el trámite legal pertinente contemplado en el capítulo VI de la ordenanza antes citada. Tres. - No ha comparecido ninguna persona oponiéndose al presente trámite dentro del término concedió para hacerlo, y el mismo se encuentra fenecido, según certificación de la Jefatura de Avalúos y Catastros. Cuatro. - En cuanto a la parte técnica corresponde exclusivamente a la Jefatura de Avalúos y Catastros y a la Dirección de Proyectos y Planificación Estratégica Sostenible. **RECOMENDACIÓN.** Una vez que se ha verificado que el bien se encuentra dentro de las Condicionantes del art. 23 de la PRIMERA REFORMA ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL CANTÓN PUCARÁ, se recomienda proceder con la respectiva resolución de regularización de derechos y acciones singulares del presente trámite, considerando lo señalado en el art. 32 de la ordenanza cita “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, mediante Informe Nro. 002- DYA – GADMP – EM – 2026, de fecha Pucará, 15 de junio de 2026, suscrito por el Arq. Roberto Cañarte Sarango. Jefe De Avalúos y Catastros. **INFORME TÉCNICO PARA LA REGULARIZACIÓN DE DERECHOS Y ACCIONES SINGULARES DEL PREDIO DE LOS SEÑORES SEGUNDO JACINTO REYES BERREZUETA Y MANUEL ELÍAS REYES BERREZUETA.**

NORMATIVA LEGAL.

NORMATIVA VIGENTE

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

Art. 1.- Refórmese el artículo 1 por el siguiente texto:

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.

Art. 5.- Refórmese el artículo 5 por el siguiente texto:

Resolución. - La Regularización, adjudicación y Titularización de tierras se realizará a través de resolución emitida por el Concejo Municipal previo informes técnicos requeridos en la presente ordenanza.

Art. 6.- Refórmese el artículo 6 por el siguiente texto:

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. 23.- Refórmese el artículo 18 por el siguiente texto:

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 proviene de un antecedente que carece de inscripción en el Registro de la Propiedad como cuerpo cierto.
2. Cuando sus linderos estén plenamente identificados en el título de propiedad y en campo se muestre consolidado carentes de conflictos entre colindantes.
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.
5. Solo se regularizará títulos de derechos y acciones singulares cuya cabida no sobrepasen las treinta hectáreas (30 ha.), aquellas que sobrepasen la cabida mencionada deberán proceder por vía judicial.

Art. 30.- Refórmese el artículo 21 por el siguiente texto:

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. 31.- Refórmese el artículo 22 por el siguiente texto:

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.- Refórmese el artículo 23 por el siguiente texto:

“(...) 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.- Refórmese el artículo 24 por el siguiente texto:

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:

Mediante solicitud de trámite Nro. 11789 a nombre de Manuel Elías Reyes Berrezueta con C.I: 0101559136 y Segundo Jacinto Reyes Berrezueta con C.I: 0102580479, se requiere regularizar los derechos y acciones singulares de un predio identificado con clave catastral **0106500270018**, propiedad de los señores Manuel Elías Reyes Berrezueta con C.I: 0101559136 y Segundo Jacinto Reyes Berrezueta con C.I: 0102580479.

De acuerdo al título del predio que es una escritura pública de **COMPRAVENTA** celebrada el 20 de diciembre de 2019 ante la Notaría Pública Primera del cantón Pucará, otorgada por Reyes Reyes Elías Lizardo, Reyes Berrezueta Manuel Elías, Reyes Berrezueta Gloria Isabel y Reyes Berrezueta Ana de Jesús e inscrito en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Pucará en

la fecha 10 de febrero de 2020 con el número 035, se da en venta real y perpetua enajenación en favor de sus compradores los **derechos y acciones singulares** sobre un lote de terreno denominado SUMOS del sector de Ñugro, ubicado dentro del perímetro rustico del cantón Pucará, provincia del Azuay, mismo que se halla comprendido dentro de los siguientes linderos: **CABECERA:** Con terrenos de los señores Elías Lizardo Reyes Reyes y Rosa María Berrezueta Heras, Raúl Abel Berrezueta y Gloria Isabel Reyes Berrezueta; **PIE:** Con terrenos de los señores Elías Lizardo Reyes Reyes y Rosa María Berrezueta Heras, Raúl Abel Berrezueta y Gloria Isabel Reyes Berrezueta; **UN COSTADO:** Con quebrada seca y terrenos de los señores Chávez; y, **OTRO COSTADO:** Con quebrada al medio y terrenos del señor Octavio Barreto. En la escritura pública no consta la superficie del predio.

Según el certificado de bienes número: 0111-2026 de la escritura anteriormente descrita, otorgado por el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Pucará en la fecha 21 de enero del 2026, el bien no ha sido enajenado a favor de terceros compradores con título inscrito. Ni soporta gravamen alguno. Según el historial del bien hace mención que “El señor ELIAS LIZARDO REYES REYES conjuntamente con su esposa la señora ROSA MARIA BERREZUETA HERAS, mediante compra en copropiedad con los señores Raúl Abel Berrezueta y Gloria Isabel Reyes Berrezueta, a los señores LUIS EDUARDO y AURORA NINIVE BERREZUETA HERAS, adquirieron la propiedad de: los derechos y acciones singulares sobre un lote de terreno conocido con el nombre "SUMOS" del sector Ñugro ubicado dentro del perímetro rustico del cantón Pucará, provincia del Azuay, mediante escritura celebrada ante la señora Rosa Emilia Barreto Notaria Primera del cantón Pucará, en fecha veinte y cuatro de septiembre de mil novecientos noventa y dos, e inscrita en el registro de la propiedad, del cantón Pucará bajo el numero cuatrocientos ochenta en el libro del registro de la propiedad en fecha siete de diciembre de mil novecientos noventa y dos.

Los señores ELIAS LIZARDO REYES REYES y ROSA MARIA BERREZUETA HERAS; y RAÚL ABEL BERREZUETA casado con la señora GLORIA ISABEL REYES BERREZUETA, adquirieron los derechos y acciones singulares de mencionado terreno, por herencia a su extinto padre Nicanor Elías Berrezueta fallecido hace varios años a esa fecha. Cabe indicar que No se puede continuar con el historial debido a que el bien no cuenta con un número de inscripción anterior”.

Motivo de la regularización de derechos y acciones singulares El motivo de la regularización de este predio es que de acuerdo al historial de dominio descrito en el certificado número 0111-2026, el bien proviene de derechos y acciones, enmarcándose dentro de las condicionantes del Art.23, DE LA SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL CANTÓN PUCARÁ, además, al no contar con una superficie en la escritura se acogería a lo establecido en el Art. 1.- Refórmese el artículo 35 de la PRIMERA REFORMA ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL CANTÓN PUCARÁ respecto a las tasas de regularización “(...) 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 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 el cuadro adjunto se indica la superficie del predio:

PREDIO CON CLAVE CATASTRAL 0106500270018			
Escritura		Levantamiento Planimétrico	
m2	Ha	m2	Ha
No consta	No consta	179543.012	17.9543012

DESARROLLO

Inspección del predio

El día 20 de abril del 2026 se procedió a realizar la inspección del predio con clave catastral 0106500270018, objeto de la presente regularización de los derechos y acciones singulares, con la finalidad de dar cumplimiento a lo solicitado por los propietarios, donde se pudo constatar lo siguiente:

El predio se encuentra ubicado en el sector de Ñugro del área rural del cantón Pucará, presenta una forma irregular y su acceso se da por la vía Sumos-Deuta. El predio en su mayoría está delimitado por linderos fijos; como vías y cercos de alambre por división, conformado por 3 cuerpos de terreno divididos por la vía pública. En cuanto a las coberturas de suelo se pudo constatar la existencia de vegetación arbustiva, vegetación arbórea y pasto natural.

De acuerdo a la inspección, el levantamiento planimetrico cumple con la realidad física del predio, el mismo que se encuentra totalmente singularizado en todo su perímetro.

Informe de linderación del predio

SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO 179543.012m2 (17.9543012 Ha)

CUERPO DE TERRENO 1 CON UNA SUPERFICIE DE 27415.604 m2 (2.7415604 Ha)

NORTE: CON VÍA PULICA DESDE P1 A P2 EN 7.86 m. CON CRESPO CRESPO ELVIRA RAQUEL DESDE P2 A P3 EN 75.28 m, DE P3 A P4 EN 20.49 m, DE P4 A P5 EN 8.04 m, DE P5 A P6 EN 16.03 m, DE P6 A P7 EN 16.39 m, DE P7 A P8 EN 6.93 m, DE P8 A P9 EN 21.98 m. **SUR:** CON VÍA SUMOS-DEUTA DESDE P12 A P13 EN 27.24 m, DE P13 A P14 EN 44.51m, DE P14 A P15 EN 30.03m, DE P15 A P16 EN 31.83 m, DE P16 A P17 EN 11.87 m, DE P17 A P18 EN 19.74 m, DE P18 A P19 EN 7.10 m, DE P19 A P20 EN 7.89 m.

ESTE: CON BERREZUETA CRESPO HECTOR VICENTE DESDE P9 A P10 EN 36.99 m, DE P10 A P11 EN 61.41 m, DE P11 A P12 EN 99.78 m.

OESTE: CON REYES BERREZUETA SEGUNDO JACINTO DESDE P20 A P21 EN 146.87 m, DE P21 A P22 EN 103.15 m, DE P22 A P23 EN 25.347 m, DE P23 A P1 EN 28.96 m

CUERPO DE TERRENO 2 CON UNA SUPERFICIE DE 94017.328 m2 (9.4017328 Ha)

NORTE: CON VÍA SUMOS-DEUTA DESDE P1 A P2 EN 9.72 m, P2 A P3 EN 19.68 m, P3 A P4 EN 17.45 m, P4 A P5 EN 32.17 m, P5 A P6 EN 32.74 m, P6 A P7 EN 16.91 m, P7 A P8 EN 25.08 m, P8 A P9 EN 27.06 m.

SUR: CON VÍA SUMOS-DEUTA DESDE P10 A P11 EN 28.90 m, P11 A P12 EN 48.41 m, P12 A P13 EN 54.49 m, P13 A P14 EN 46.13 m, P14 A P15 EN 52.23 m, P15 A P16 EN 47.93 m, P16 A P17 EN 42.90 m, P17 A P18 EN 36.65 m.

ESTE: CON NIEVES TENECELA MANUEL MIGUEL DESDE P9 A P10 EN 435.49 m.

OESTE: CON BERREZUETA CRESPO BLANCA MARIA DESDE P18 A P19 EN 145.64 m, CON REYES BERREZUETA SEGUNDO JACINTO DESDE P19 A P20 EN 111.41 m, DE P20 A P1 EN 176.62 m.

CUERPO DE TERRENO 3 CON UNA SUPERFICIE DE 58110.080 m² (5.8110080 Ha)

NORTE: CON VÍA SUMOS-DEUTA DESDE P1 A P2 EN 38.90 m, DE P2 A P3 EN 44.25 m, DE P3 A P4 EN 39.11 m, DE P4 A P5 EN 48.28 m, DE P5 A P6 EN 52.68 m, DE P6 A P7 EN 103.81 m, DE P7 A P8 EN 31.32 m.

SUR: CON REYES BERREZUETA SEGUNDO JACINTO DESDE P9 A P10 EN 292.46 m.

ESTE: CON NIEVES TENECELA MANUEL MIGUEL DESDE P8 A P9 EN 163.31 m.

OESTE: CON BERREZUETA CRESPO BLANCA MARIA DESDE P10 A P11 EN 24.55 m, DE P11 A P1 EN 211.71 m.

Nota- La veracidad de la información proporcionada en el levantamiento planimétrico y en el informe de linderación es única responsabilidad del proyectista y de los propietarios.

Notificaciones a los colindantes

Una vez realizada la inspección al predio y en vista de que los colindantes no estuvieron presentes para firmar la ficha de colindantes, cumpliendo con el **Art. 30.- Refórmese el artículo 21 por el siguiente texto** “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”, dispuesto en la SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL CANTÓN PUCARÁ, 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.

Los señores Manuel Elías Reyes Berrezueta con C.I: 0101559136 y Segundo Jacinto Reyes Berrezueta con C.I: 0102580479, se encuentran realizando el proceso de REGULARIZACIÓN DE DERECHOS Y ACCIONES SINGULARES del predio con clave catastral: 0106500270018, ubicado en el sector Ñugro, para ello se procedió a publicar el extracto de notificación con fecha 27 y 28 de abril del 2026, a través de radio ATENAS, de conformidad con lo establecido en el COA, así mismo, se publicó en la página oficial del GADM Pucará y en la cartelera municipal como indica la Ordenanza.

Respuesta de los colindantes a las notificaciones

Los colindantes que constan en el levantamiento planimétrico, **NO** se presentan en la Unidad de Avalúos y Catastros dentro del término de 10 días posteriores a la última publicación, como indica la SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL CANTÓN PUCARÁ en su artículo 30, por lo que se presume que **SÍ ESTÁN DE ACUERDO** con el levantamiento planimétrico e informe de linderación presentado por los señores Segundo Jacinto Reyes Berrezueta y Manuel Elías Reyes Berrezueta.

Observaciones

- Del levantamiento planimétrico ingresado con la solicitud de trámite Nro. 11789 una vez realizada la inspección al predio y constatando que cumple con la realidad física se procede a realizar el presente informe técnico.
- El predio es un bien consolidado que se encuentra totalmente singularizado y delimitado con linderos fijos como vías públicas y cercos de alambre por división,

conformado por tres cuerpos de terreno.

- Al finalizar el trámite de derechos y acciones singulares se debe cancelar las tasas correspondientes acorde a lo que estipule la Ordenanza.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- Al regularizarse los derechos y acciones singulares el predio pasa a formar un cuerpo cierto debido a que sus linderos están totalmente singularizados y delimitados acorde al levantamiento planimetrico 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 Segundo Jacinto Reyes Berrezueta y Manuel Elías Reyes Berrezueta.

Por lo tanto, la presente regularización de derechos y acciones singulares del predio con clave catastral 0106500270018, propiedad de los señores Manuel Elías Reyes Berrezueta con C.I: 0101559136 y Segundo Jacinto Reyes Berrezueta con C.I: 0102580479, **SI PROCEDE**.

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.- De la Segunda Reforma a la Ordenanza para la Regularización, Adjudicación y Titularización de Tierras en el cantón Pucará. Refórmese el artículo 1 por el siguiente texto:

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. 5.-** De la Segunda Reforma a la Ordenanza para la Regularización, Adjudicación y Titularización de Tierras en el cantón Pucará. Refórmese el artículo 5 por el siguiente texto:

Resolución. - La Regularización, adjudicación y Titularización de tierras se realizará a través de resolución emitida por el Concejo Municipal previo informes técnicos requeridos en la presente ordenanza.

Que, El **Art. 6.-** De la Segunda Reforma a la Ordenanza para la Regularización, Adjudicación y Titularización de Tierras en el cantón Pucará. Refórmese el artículo 6 por el siguiente texto:

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. 23.-** De la Segunda Reforma a la Ordenanza para la Regularización, Adjudicación y Titularización de Tierras en el cantón Pucará. **Art. 23.-** Refórmese el artículo 18 por el siguiente texto:

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 proviene de un antecedente que carece de inscripción en el Registro de la Propiedad como cuerpo cierto.
2. Cuando sus linderos estén plenamente identificados en el título de propiedad y en campo se muestre consolidado carentes de conflictos entre colindantes.
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.
5. Solo se regularizará títulos de derechos y acciones singulares cuya cabida no sobrepasen las treinta hectáreas (30 ha.), aquellas que sobrepasen la cabida mencionada deberán proceder por vía judicial.

Que, El Art. 30.- De la Segunda Reforma a la Ordenanza para la Regularización, Adjudicación y Titularización de Tierras en el cantón Pucará. Refórmese el artículo 21 por el siguiente texto:
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. 31.- De la Segunda Reforma a la Ordenanza para la Regularización, Adjudicación y Titularización de Tierras en el cantón Pucará. Refórmese el artículo 22 por el siguiente texto:

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.- De la Segunda Reforma a la Ordenanza para la Regularización, Adjudicación y Titularización de Tierras en el cantón Pucará. Refórmese el artículo 23 por el siguiente texto:

“(…) 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.- De la Segunda Reforma a la Ordenanza para la Regularización, Adjudicación y Titularización de Tierras en el cantón Pucará. Refórmese el artículo 24 por el siguiente texto:

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 Convocatoria **Nro.** Memorando Nro. GADMP-SC-2026-0069-M, de fecha **Pucará, 07 de agosto de 2026. PARA:** Sr. Lcdo. Vicente Araujo Cedillo. Concejal. Sr. Lcdo. Humberto Berrezueta Duran. Concejal. Lcdo. Rodrigo León León. Concejal. Sr. Jorge Augusto Redrován Berrezueta vicealcalde del Sr. Ing. Carlos Alberto Reyes Reyes. Concejal. **ASUNTO: CONVOCATORIA A SESIÓN ORDINARIA** Nro. 0170-2026. 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 11 de agosto del 2026, a las 10h30 am, en el local 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. 0169-2026, de fecha 04 de agosto del año dos mil veintiséis. 6.- Conocimiento y Aprobación para la Autorización del Ilustre Concejo al Arq. Adrián Gustavo Berrezueta Barreto. Alcalde del GADM-PUCARA. Para la conciliación dentro al proceso Nro. 01U04-2025-00078, para establecer los montos o términos. 7.-Conocimiento y Aprobación para la Autorización del Ilustre Concejo al Arq. Adrián Gustavo Berrezueta Barreto. Alcalde del GADM-PUCARA. Para la conciliación dentro al proceso Nro. 01U04-2025-00080, para establecer los montos o términos. 8.- Conocimiento y Aprobación para la Autorización del Ilustre Concejo al Arq. Adrián Gustavo Berrezueta Barreto. Alcalde del GADM-PUCARA. Para la conciliación dentro al proceso Nro. 01U04-2025-00079, para establecer los montos o términos. 9.- Conocimiento y Aprobación del trámite Nro. 11789 a nombre de Manuel Elías Reyes Berrezueta con C.I.: 0101559136 y Segundo Jacinto Reyes Berrezueta con C.I.: 0102580479, se requiere regularizar los derechos y acciones singulares de un predio identificado con clave catastral 0106500270018, propiedad de los señores Manuel Elías Reyes Berrezueta con C.I.: 0101559136 y Segundo Jacinto Reyes Berrezueta con C.I.: 0102580479. 10.- Conocimiento y Aprobación del bien inmueble con clave catastral 01065201010040330001, ubicado en Pucará – Parroquia San Rafael de Sharug, sector San Rafael de Sharug, actualmente se encuentra catastrado a nombre de la Sra. María Libia Reyes Berrezueta con C. I: 0101482677, mismo que manifiesta estar en posesión del bien en forma libre, pacífica, pública, e ininterrumpida por más de diez años. 11.- Informe de Los Señores concejales GADMPUCARÁ. 12.- Informe del Sr. alcalde. GADM-PUCARÁ. 13.- Clausura.

Que, por unanimidad el Ilustre Concejo **Aprueba y Reforma** el orden del día para la presente sesión ordinaria de hoy 11 de agosto de 2026, quedando de la siguiente manera: 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. 0169-2026, de fecha 04 de agosto del año dos mil veintiséis. 6.- Conocimiento y Aprobación para la Autorización del Ilustre Concejo al Arq. Adrián Gustavo Berrezueta Barreto. Alcalde del GADM-PUCARA. Para la conciliación dentro al proceso Nro. 01U04-2025-00078, para establecer los montos o términos. 7.-Conocimiento y Aprobación para la Autorización del Ilustre Concejo al Arq. Adrián Gustavo Berrezueta Barreto. Alcalde del GADM-PUCARA. Para la conciliación dentro al proceso Nro. 01U04-2025-00080, para establecer los montos o términos. 8.- Conocimiento y Aprobación para la Autorización del Ilustre Concejo al Arq. Adrián Gustavo Berrezueta Barreto. Alcalde del GADM-PUCARA. Para la conciliación dentro al proceso Nro. 01U04-2025-00079, para establecer los montos o términos. 9.- Conocimiento y Aprobación del trámite Nro. 11789 a nombre de Manuel Elías Reyes Berrezueta con C.I.: 0101559136 y Segundo Jacinto Reyes Berrezueta con C.I.: 0102580479, se requiere regularizar los derechos y acciones singulares de un predio identificado con clave catastral 0106500270018, propiedad de los señores Manuel Elías Reyes Berrezueta con C.I.: 0101559136 y Segundo Jacinto Reyes Berrezueta con C.I.: 0102580479. 10.- Conocimiento y Aprobación del bien inmueble con clave catastral 01065201010040330001, ubicado en Pucará – Parroquia San Rafael de Sharug, sector San Rafael de Sharug, actualmente se encuentra catastrado a nombre de la Sra. María Libia Reyes Berrezueta con C. I: 0101482677, mismo que manifiesta estar en posesión del bien en forma libre, pacífica, pública, e ininterrumpida por más de diez años. 11.- Conocimiento y Aprobación para la emisión de una resolución de concejo para la Declaratoria de Luto en el cantón Pucará, y la recaudación de recursos económicos en memoria de los ciudadanos oriundos de la comunidad Cerro Negro y la parroquia San Rafael de Sharug, fallecidos en los recientes hechos de conmoción social; y emisión del respectivo acuerdo de condolencias y solidaridad con sus familiares. 12.- Informe de Los Señores concejales GADMPUCARÁ. 13.- Informe del Sr. alcalde. GADM-PUCARÁ. 14.- 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 los derechos y acciones singulares como cuerpo cierto del predio de propiedad de los Señores. Manuel Elías Reyes Berrezueta con C.I: 0101559136 y Segundo Jacinto Reyes Berrezueta con C.I: 0102580479, requiere regularizar los derechos y acciones singulares de un predio identificado con clave catastral **0106500270018**. De acuerdo al título del predio que es una escritura pública de COMPRAVENTA celebrada el 20 de diciembre de 2019 ante la Notaría Pública Primera del cantón Pucará, otorgada por Reyes Reyes Elías Lizardo, Reyes Berrezueta Manuel Elías, Reyes Berrezueta Gloria Isabel y Reyes Berrezueta Ana de Jesús e inscrito en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Pucará en la fecha 10 de febrero de 2020 con el número 035, se da en venta real y perpetua enajenación en favor de sus compradores los derechos y acciones singulares sobre un lote de terreno denominado

SUMOS del sector de Ñugro, ubicado dentro del perímetro rustico del cantón Pucará, provincia del Azuay, mismo que se halla comprendido dentro de los siguientes linderos: CABECERA: Con terrenos de los señores Elías Lizardo Reyes Reyes y Rosa María Berrezueta Heras, Raúl Abel Berrezueta y Gloria Isabel Reyes Berrezueta; PIE: Con terrenos de los señores Elías Lizardo Reyes Reyes y Rosa María Berrezueta Heras, Raúl Abel Berrezueta y Gloria Isabel Reyes Berrezueta; UN COSTADO: Con quebrada seca y terrenos de los señores Chávez; y, OTRO COSTADO: Con quebrada al medio y terrenos del señor Octavio Barreto. En la escritura pública no consta la superficie del predio.

Según el certificado de bienes número: 0111-2026 de la escritura anteriormente descrita, otorgado por el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Pucará en la fecha 21 de enero del 2026, el bien no ha sido enajenado a favor de terceros compradores con título inscrito. Ni soporta gravamen alguno. Según el historial del bien hace mención que “El señor ELIAS LIZARDO REYES REYES conjuntamente con su esposa la señora ROSA MARIA BERREZUETA HERAS, mediante compra en copropiedad con los señores Raúl Abel Berrezueta y Gloria Isabel Reyes Berrezueta, a los señores LUIS EDUARDO y AURORA NINIVE BERREZUETA HERAS, adquirieron la propiedad de: los derechos y acciones singulares sobre un lote de terreno conocido con el nombre "SUMOS" del sector Ñugro ubicado dentro del perímetro rustico del cantón Pucará, provincia del Azuay, mediante escritura celebrada ante la señora Rosa Emilia Barreto Notaria Primera del cantón Pucará, en fecha veinte y cuatro de septiembre de mil novecientos noventa y dos, e inscrita en el registro de la propiedad, del cantón Pucará bajo el numero cuatrocientos ochenta en el libro del registro de la propiedad en fecha siete de diciembre de mil novecientos noventa y dos. Los señores ELIAS LIZARDO REYES REYES y ROSA MARIA BERREZUETA HERAS; y RAÚL ABEL BERREZUETA casado con la señora GLORIA ISABEL REYES BERREZUETA, adquirieron los derechos y acciones singulares de mencionado terreno, por herencia a su extinto padre Nicanor Elías Berrezueta fallecido hace varios años a esa fecha. Cabe indicar que No se puede continuar con el historial debido a que el bien no cuenta con un número de inscripción anterior”.

Artículo. 2.- ACEPTAR la Determinación de Superficie referente al predio; y, en consecuencia, establecer el área del mismo, en 179543.012m² (17.9543012 Ha) predio con los siguientes linderos y dimensiones:

SUPERFICIE DEL PREDIO 179543.012m² (17.9543012 Ha)

CUERPO DE TERRENO 1 CON UNA SUPERFICIE DE 27415.604 m² (2.7415604 Ha)

NORTE: CON VÍA PULICA DESDE P1 A P2 EN 7.86 m. CON CRESPO CRESPO ELVIRA RAQUEL DESDE P2 A P3 EN 75.28 m, DE P3 A P4 EN 20.49 m, DE P4 A P5 EN 8.04 m, DE P5 A P6 EN 16.03 m, DE P6 A P7 EN 16.39 m, DE P7 A P8 EN 6.93 m, DE P8 A P9 EN 21.98 m.

SUR: CON VÍA SUMOS-DEUTA DESDE P12 A P13 EN 27.24 m, DE P13 A P14 EN 44.51m, DE P14 A P15 EN 30.03m, DE P15 A P16 EN 31.83 m, DE P16 A P17 EN 11.87 m, DE P17 A P18 EN 19.74 m, DE P18 A P19 EN 7.10 m, DE P19 A P20 EN 7.89 m.

ESTE: CON BERREZUETA CRESPO HECTOR VICENTE DESDE P9 A P10 EN 36.99 m, DE P10 A P11 EN 61.41 m, DE P11 A P12 EN 99.78 m.

OESTE: CON REYES BERREZUETA SEGUNDO JACINTO DESDE P20 A P21 EN 146.87 m, DE P21 A P22 EN 103.15 m, DE P22 A P23 EN 25.347 m, DE P23 A P1 EN 28.96 m

CUERPO DE TERRENO 2 CON UNA SUPERFICIE DE 94017.328m² (9.4017328 Ha)

NORTE: CON VÍA SUMOS-DEUTA DESDE P1 A P2 EN 9.72 m, P2 A P3 EN 19.68 m, P3 A P4 EN 17.45 m, P4 A P5 EN 32.17 m, P5 A P6 EN 32.74 m, P6 A P7 EN 16.91 m, P7 A P8 EN 25.08 m, P8 A P9 EN 27.06 m.

SUR: CON VÍA SUMOS-DEUTA DESDE P10 A P11 EN 28.90 m, P11 A P12 EN 48.41 m, P12 A P13 EN 54.49 m, P13 A P14 EN 46.13 m, P14 A P15 EN 52.23 m, P15 A P16 EN 47.93 m, P16 A P17 EN 42.90 m, P17 A P18 EN 36.65 m.

ESTE: CON NIEVES TENECELA MANUEL MIGUEL DESDE P9 A P10 EN 435.49 m.

OESTE: CON BERREZUETA CRESPO BLANCA MARIA DESDE P18 A P19 EN 145.64 m, CON REYES BERREZUETA SEGUNDO JACINTO DESDE P19 A P20 EN 111.41 m, DE P20 A P1 EN 176.62 m.

CUERPO DE TERRENO 3 CON UNA SUPERFICIE DE 58110.080m² (5.8110080 Ha)

NORTE: CON VÍA SUMOS-DEUTA DESDE P1 A P2 EN 38.90 m, DE P2 A P3 EN 44.25 m, DE P3 A P4 EN 39.11 m, DE P4 A P5 EN 48.28 m, DE P5 A P6 EN 52.68 m, DE P6 A P7 EN 103.81 m, DE P7 A P8 EN 31.32 m.

SUR: CON REYES BERREZUETA SEGUNDO JACINTO DESDE P9 A P10 EN 292.46 m.

ESTE: CON NIEVES TENECELA MANUEL MIGUEL DESDE P8 A P9 EN 163.31 m.

OESTE: CON BERREZUETA CRESPO BLANCA MARIA DESDE P10 A P11 EN 24.55 m, DE P11 A P1 EN 211.71 m.

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 Pro Secretaria, se proceda a notificar con la presente resolución a los peticionarios, y una vez que haya causado estado de acuerdo a la razón sentada por **Pro Secretaria**, los peticionarios procederán 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:

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 las respectivas escrituras que sirvieron de fundamento en la presente resolución.

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

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 el cantón Pucará, Provincia del Azuay, a los 18 días del mes de agosto 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

Ing. Carlos Alberto Reyes Reyes
CONCEJAL